

BEBAN BIAYA AKAD MUSY RAKAH MUTAN QI AH
(Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh)

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Cut Intan Rizki Al-Amir

Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM: 121309894

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2018M/ 1439H

BEBAN BIAYA AKAD *MUSĀRAKAH MUTANĀQIṢAH*
(Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh)

SKRPSI

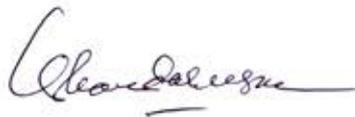
Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Sebagai Salah
Satu Beban Studi Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

CUT INTAN RIZKI AL-AMIR
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM : 121309894

Disetujui Oleh:

Pembimbing I,



Prof. Dr. Iskandar Usman, MA
NIP. 195605131981031005

Pembimbing II,



Ihdi Karim Makinara, S.H.I.,SH.,MH
NIP. 198012052011011004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Cut Intan Rizki Al-Amir
NIM : 121309894
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

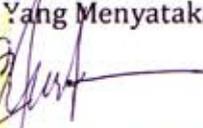
- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 2 Agustus 2018
Yang Menyatakan




(Cut Intan Rizki Al-Amir)

ABSTRAK

Nama : Cut Intan Rizki Al-Amir
Nim : 121309894
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/HES (Hukum Ekonomi Syariah)
Judul : Beban Biaya Akad *Musy rakah Mutan qi ah* (Studi kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh)
Tanggal Sidang Munaqasyah : 08 Agustus 2018 M
Tebal Skripsi : 84 Halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Iskandar Usman, MA
Pembimbing II : Ihdi Karim Makinara, S.H.I.,SH.,MH

Kata kunci: *Beban biaya dan Musy rakah Mutan qi ah*

Beban biaya merupakan suatu kewajiban atau tanggung jawab yang harus dilakukan untuk dapat memperoleh suatu manfaat yang diinginkan. Pada perikatan akad *Musy rakah Mutan qi ah* menimbulkan beban biaya yang harus dipenuhi untuk dapat melangsungkan proses pengikatan akad tersebut. Biaya-biaya yang timbul dari perikatan akad tersebut pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh adalah; biaya administrasi, biaya asuransi, biaya notaris, dan biaya pengikatan agunan. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pertanggunggaan beban biaya akad *Musy rakah Mutan qi ah* dan tinjauan hukum Islam terhadap pertanggunggaan secara sepihak. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berangkat dari suatu masalah kemudian di analisis dengan teori. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beban biaya ditanggung seluruhnya oleh nasabah yaitu berupa: Biaya administrasi sebanyak 1% dari plafond pembiayaan, biaya notaris 0.3% dari plafond pembiayaan, biaya pengikatan agunan 0.5% dari taksiran hak tanggungan yang dijadikan agunan dan biaya asuransi sesuai dengan harga pertanggunggaan yang kemudian dikalikan dengan *rate* yang telah diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Seluruh biaya harus disetorkan di awal sebelum pencairan dana. Pembebanan secara sepihak ini mengandung unsur ketidakadilan, karena terjadi ketidakseimbangan antara nasabah dan bank. Seharusnya beban biaya ditanggung secara bersama-sama. Sebagaimana yang ditentukan dalam Fatwa MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musy rakah mutan qi ah* diktum keempat nomor 5 yang menyebutkan biaya perolehan aset *musy rakah mutan qi ah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Penetapan biaya administrasi berdasarkan persentase plafond pembiayaan juga mengandung unsur riba. Direkomendasikan agar pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh tidak membebankan seluruh biaya kepada nasabah, memandang akad *musy rakah mutan qi ah* merupakan akad kerja sama sehingga beban biaya haruslah ditanggung secara bersama antara bank dan nasabah. Dan juga agar penetapan biaya administrasi dapat dilakukan berdasarkan kebutuhan pada saat proses pengikatan akad, sehingga jelas kegunaannya dan tidak mengandung unsur riba.

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada sang pencipta, Allah SWT. Atas berkat dan rahmat-Nya yang melimpah, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Beban Biaya Akad Musyarakah Mutan qiah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh)”**. Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Shalawat dan salam penulis sanjungkan kepada baginda Rasulullah SAW yang selalu menjadi panutan dalam melakukan segala hal. Juga salam dan kehormatan kepada keluarga serta sahabat beliau yang senantiasa membimbingnya dalam suka maupun duka memperjuangkan agama yang dititipkan kepadanya yaitu agama Islam.

Selama penulisan skripsi ini tentunya penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Oleh karenanya, tersirat ucapan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Prof. Dr. Iskandar Usman, MA sebagai pembimbing I skripsi yang tak pernah lelah membantu dan memberi arahan kepada penulis sehingga terwujudnya skripsi ini.
2. Ihdi Karim Makinara, S.H.I.,SH.,MH sebagai pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan idenya dalam membimbing penulisan skripsi ini sehingga penulis bisa memberikan yang terbaik.
3. Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, serta semua dosen dan asisten yang telah membekali ilmu sejak semester pertama hingga akhir.
4. Dr. Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan seluruh staf prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.
5. Dr. Kamaruzzaman Bustamam Ahmad, MA.,P.Hd sebagai Penasehat Akademik (PA) yang telah membantu penulis secara akademik selama dalam masa perkuliahan menempuh S1 Hukum Ekonomi Syariah

6. Teristimewa ucapan terima kasih, penulis hantarkan kepada ayahanda T. Amiruddin dan ibunda Nurlis, adik-adik serta keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan do'a yang tiada hentinya.
7. Karyawan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, karyawan PT.Asuransi Jasindo Syariah Banda Aceh, serta Karyawan Notaris yang menjadi rekanan Bank Syariaah Mandiri Cabang Banda Aceh yang telah memberikan data dan informasi mengenai penyusunan skripsi ini.
8. Sahabat karib Tiya Ulfa, Syarmila Sari, Zakia Turrahma, Nurul Hikmah, Rida Maulia, Yenny Safrina dan Syilvia Humaira. Juga teman-teman seperjuangan Prodi HES angkatan 2013 yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah sama-sama berjuang melewati setiap tahapan ujian yang ada di kampus dan yang telah memberikan dukungan serta semangat sehingga karya ilmiah ini selesai.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki. Namun penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi jauh dari kesempurnaan, baik dalam isi maupun teknis penulisannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya penelusuran lebih lanjut mengenai penelitian ini, serta kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan penulisan ini. Akhirnya kepada Allah jualah kita berserah diri dan memohon petunjuk serta ridha-Nya dalam mengarungi kehidupan ini.

Banda Aceh, 05 Agustus 2018

Penulis,

(Cut Intan Rizki Al-Amir)

NIM: 121309894

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط		t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ		z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	'	
4	ث		s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح		h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ		z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ع	'	
14	ص		s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض		d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fat ah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ يَ	<i>Fat ah</i> dan ya	ai
◌َ وَ	<i>Fat ah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hau-la*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ اِ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	
◌ِ يَ	<i>Kasrah</i> dan ya	
◌ُ وِ	<i>Dammah</i> dan waw	

Contoh:

قال : *q la*

رمى : *ram*
قيل : *q la*
يقول : *yaq lu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

a. Ta *marbutah* () hidup

Ta *marbutah* () yang hidup atau mendapat harkat *fat ah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* () mati

Ta *marbutah* () yang mati atau mendapat *harkat sukun*, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* () diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* () itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rau ah al-a f l / rau atul a f l*

المدينة المنورة : *al-Mad nah al-Munawwarah /
al-Mad natul Munawwarah*

طلحة : *al ah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

**PERJANJIAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH (untuk tujuan refinancing)**

PERJANJIAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MUSYARAKAH MUTANAQISHAH ini (selanjutnya disebut “**Perjanjian**”) dibuat dan ditandatangani pada hari ini, tanggal, bulan....., tahun oleh dan antara:

1. **PT BANK SYARIAH MANDIRI**, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jl. MH Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh selaku berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor tanggal karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, sesuai dengan ketentuan Pasal ayat dari Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Nomor tanggal yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI Nomor (untuk selanjutnya disebut “**BANK**”).

2. PT berkedudukan di, dalam hal ini diwakili oleh bertempat tinggal di Jalan Nomor selaku dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut di atas dan telah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris sesuai dengan surat persetujuan Nomor tanggal dari dan demikian untuk dan atas nama serta sah mewakili PT....., sesuai dengan ketentuan Pasal ayat dari Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta tanggal Nomor yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI Nomor tanggal (untuk selanjutnya disebut “**NASABAH**”)*)

..... bertempat tinggal di jalan Nomor sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor :..... tanggal berlaku sampai dengan dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri (untuk selanjutnya disebut “**NASABAH**”).**)

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- *) komparisi untuk perseoran terbatas
- ***) komparisi untuk perseorangan
- ***) komparisi sesuai SE perihal komparisi

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Para Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK berdasarkan surat tanggaldalam rangka melakukan pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.
- Bahwa NASABAH telah menyerahkan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar pada tanggal
- Bahwa NASABAH bermaksud untuk menggunakan fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad ini untuk pembiayaan ulang (*refinancing*) sesuai dengan Prinsip Syariah.
- Bahwa NASABAH telah memperoleh pembiayaan dari pihak ketiga untuk membeli Obyek MMQ dan NASABAH masih mempunyai kewajiban pembayaran kepada pihak ketiga tersebut.
- Bahwa NASABAH bermaksud menggunakan Pembiayaan dari BANK untuk melunasi kewajiban pembayaran NASABAH kepada pihak ketiga tersebut.
- BANK bersedia menyediakan Pembiayaan untuk maksud NASABAH tersebut dengan menggunakan prinsip *Musyarakah Mutanaqishah* ("**MMQ**") sebagaimana akan diuraikan dalam Perjanjian ini.

Maka oleh karena itu, Para Pihak telah setuju untuk membuat Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

DEFINISI DAN INTERPRETASI

1. "**Asuransi**;" berarti asuransi(-asuransi) terkait dengan Obyek MMQ yang diadakan sesuai ketentuan Perjanjian ini dan Akad Ijarah.
2. "**Akad Ijarah**" adalah suatu perjanjian tertulis yang dibuat oleh NASABAH (dalam kedudukannya selaku wakil BANK dan pemilik sebagian Obyek MMQ sesuai dengan Hishahnya) dengan pihak ketiga, yang isinya BANK dan NASABAH menyewakan

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Obyek MMQ kepada pihak ketiga untuk suatu masa sewa yang disepakati dengan kewajiban bagi pihak ketiga tersebut untuk membayar Ujrah/Harga Sewa yang disepakati.

3. **“Akad Musyarakah”** adalah perjanjian tertulis mengenai kerjasama antara BANK dan NASABAH untuk secara bersama-sama memasukkan keikutsertaan modal dalam pengadaan Obyek MMQ, sesuai dengan kontribusi dana masing-masing.
4. **“Biaya Tambahan”** berarti suatu jumlah pembayaran dan setiap pengeluaran yang harus dilakukan oleh BANK berkaitan dengan kepemilikan Obyek MMQ serta Pemeliharaan Obyek MMQ yang tidak atau belum tercakup dalam biaya Pemeliharaan;
5. **“Deposit”** adalah sejumlah uang milik NASABAH yang disimpan pada suatu rekening pada BANK sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian ini.
6. **“Dokumen Pembiayaan”** berarti Perjanjian ini, Syarat-Syarat Umum Pembiayaan, Akad Musyarakah, Akad Ijarah, Akad Bay’ (jual-beli), Surat Penegasan, Perjanjian Penunjukan Agen Jasa Pemeliharaan, Surat Kuasa untuk Menjual, Dokumen Agunan, dokumen bukti kepemilikan atas Obyek MMQ, Pernyataan Kesanggupan untuk Membeli Obyek MMQ, perjanjian atau polis Asuransi atas Obyek MMQ, serta dokumen lainnya yang ditentukan sebagai Dokumen Pembiayaan oleh BANK yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
7. **“Harga Jual Hishah BANK”** adalah harga jual atas bagian Obyek MMQ yang merupakan porsi milik BANK kepada NASABAH yang akan dilakukan berdasarkan jadwal yang disepakati.
8. **“Harga Sewa/Ujrah”** berarti pembayaran sewa secara rutin kepada BANK dari pihak ketiga melalui NASABAH (dengan jadwal pembayaran yang akan disepakati antara BANK dan NASABAH), yang besarnya disebutkan dalam Akad Ijarah.
9. **“Hishshah”** adalah porsi kepemilikan atas obyek MMQ sebagaimana disebutkan dalam Akad Musyarakah.
10. **“Kerugian Sebagian”** berarti suatu kejadian atau peristiwa yang menimbulkan kerugian atau kerusakan pada Obyek MMQ, namun bukan merupakan Kerugian Total.
11. **“Kerugian Total”** berarti suatu kejadian atau peristiwa yang merusak atau menghancurkan Obyek MMQ sedemikian rupa sehingga menurut pendapat BANK, Obyek MMQ tersebut sudah tidak dapat lagi secara wajar diperbaiki, atau digunakan untuk tujuan Perjanjian ini.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

12. **“Lokasi”** berarti setiap tempat baik yang dimiliki atau disewa oleh NASABAH dimana Obyek MMQ akan disimpan/dipasang, sebagaimana akan disepakati oleh Para Pihak.
13. **“Masa Sewa”** adalah rentang waktu yang disepakati oleh para pihak dalam Akad Ijarah yang memberikan hak kepada pihak ketiga untuk menggunakan dan memanfaatkan Obyek MMQ tanpa gangguan dari BANK.
14. **“Obyek MMQ”** adalah barang sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Perjanjian ini.
15. **“Prinsip Pembiayaan Berdasarkan Musyarakah Mutanaqishah (“MMQ”)**” untuk tujuan refinancing adalah pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu syirkatul’inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (bank syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap kepada syarik yang lain (nasabah) sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013 tanggal 4 November 2013.
16. **“Pemberitahuan Pemulihan”** berarti suatu pemberitahuan yang diterbitkan oleh BANK, yang memberitahukan NASABAH untuk memulihkan suatu pelanggaran menurut suatu Dokumen Pembiayaan.
17. **“Perjanjian Penunjukan Agen Jasa Pemeliharaan”** berarti suatu perjanjian yang dibuat oleh BANK dan NASABAH, dimana NASABAH ditunjuk menjadi agen yang bertugas melaksanakan Pemeliharaan Obyek MMQ serta mengurus segala hal yang berkaitan dengan asuransi yang diperlukan atas Obyek MMQ sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian ini.
18. **“Pemeliharaan”** berarti pemeliharaan dan perbaikan terhadap Obyek MMQ, yang tanpanya Obyek MMQ tidak dapat, secara wajar dan memadai, digunakan dengan sebagaimana layaknya, termasuk segala macam pemeliharaan sehari-hari serta perbaikan-perbaikan yang diperlukan terhadap Obyek MMQ.
19. **“Rekening NASABAH”** adalah rekening giro/rekening atas nama NASABAH yang ada pada BANK sebagai tempat penampungan dana yang akan digunakan untuk pelaksanaan transaksi keuangan sehubungan dengan pemberian Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Perjanjian ini.
20. **“Sertipikat Pemeriksaan dan Kesesuaian”** adalah suatu pernyataan yang ditandatangani oleh NASABAH yang menyatakan bahwa NASABAH telah melakukan pemeriksaan sebagaimana mestinya atas Obyek MMQ dan selanjutnya menegaskan bahwa Obyek MMQ telah sesuai dengan persyaratan yang tersebut dalam Perjanjian ini.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

21. **“Syarat-syarat Umum”** berarti semua ketentuan dan syarat yang berlaku secara umum bagi Pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah serta merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
22. **“Tanggal Mulai Sewa”** berarti tanggal dimulainya penggunaan dan pemanfaatan atas Obyek MMQ oleh NASABAH sebagaimana disebutkan dalam Akad Ijarah.

PASAL 2

MAKSUD DAN TUJUAN

1. BANK dengan ini setuju memberikan Pembiayaan berdasarkan Prinsip MMQ kepada NASABAH dan NASABAH setuju menerima Pembiayaan tersebut untuk digunakan sebagai pembiayaan ulang (*refinancing*).
2. NASABAH setuju untuk menggunakan dana yang diperoleh dari Pembiayaan berdasarkan Perjanjian ini untuk melunasi kewajiban dan/atau hutang NASABAH atas pembiayaan sebelumnya berdasarkan [*masukkan nama perjanjiannya secara lengkap*] kepada [*masukkan nama bank yang memberi pembiayaan sebelumnya*].
3. Obyek MMQ adalah berupa : [*masukkan uraian secara rinci*]
4. BANK telah melakukan penaksiran (*taqwm al ‘urudh*) terhadap Obyek MMQ, yang besarnya adalah Rp. []. NASABAH menyetujui hasil penaksiran BANK terhadap Obyek MMQ. Jumlah tersebut merupakan bagian penyertaan modal Musyarakah dari NASABAH.*
*) Nilai Pasar
5. Atas hasil taksiran tersebut, BANK setuju untuk memberikan Pembiayaan sebesar Rp. [].** Jumlah tersebut merupakan bagian penyertaan modal Musyarakah dari BANK dan merupakan Jumlah Kewajiban berdasarkan Perjanjian ini.
**) Plafond Pembiayaan
6. Dengan penyertaan modal sebagaimana disebutkan pada butir 4 dan 5 di atas, Para Pihak setuju untuk terikat dalam Akad Musyarakah di bawah ini.
7. Para Pihak sepakat untuk [*menyewakan Obyek MMQ kepada pihak ketiga*]/Nasabah dengan syarat-syarat dan ketentuan yang disepakati bersama dengan pihak ketiga/Nasabah tersebut. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan Obyek MMQ kepada pihak ketiga akan dibagi antara BANK dan NASABAH secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan (Hishshah) masing-masing.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

8. Sesuai dengan jadwal yang disepakati pada lampiran I, NASABAH membeli Hishshah BANK, hingga seluruh Hishshah BANK beralih kepada NASABAH.
8. Untuk maksud tersebut di atas, Para Pihak setuju untuk membuat dan terikat pada perjanjian, akad-akad, dokumen di bawah ini :
 1. Perjanjian ini.
 2. Syarat-syarat Umum Pembiayaan.
 3. Akad Musyarakah.
 4. Akad Ijarah dengan pihak ketiga/Nasabah.
 5. Perjanjian Penunjukan Agen Pemeliharaan.
 6. Akad Bay'.
 7. Surat Kuasa untuk menjual Obyek MMQ yang dibuat oleh NASABAH.
 8. Perjanjian asuransi/polis asuransi yang mencakup segala resiko (*all risks*) atas Obyek MMQ.

PASAL 3

SYARAT PENDAHULUAN

Pemberian Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian ini hanya akan dikeluarkan oleh BANK jika hal-hal tersebut di bawah ini telah dipenuhi :

- a. Para Pihak telah menandatangani Perjanjian ini, termasuk Akad Musyarakah, Akad Ijarah, Akad Al Bay' (dimana NASABAH membeli Hishshah BANK atas Obyek MMQ), Dokumen Agunan, kuasa untuk menjual dan dokumen lainnya sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian ini.
- b. NASABAH wajib membuka dan memasukkan dana ke dalam rekening milik NASABAH pada BANK dan NASABAH memberikan kuasa kepada BANK untuk memblokir rekening tersebut dari transaksi apapun, termasuk transaksi yang diperintahkan oleh NASABAH atau kuasanya yang lain, hingga seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Perjanjian dilunasi seluruhnya.
- c. *[persyaratan lainnya jika ada]*

PASAL 4

WAKALAH/PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI KUASA BANK

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

1. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk bertindak sebagai wakil BANK untuk mengelola Obyek MMQ sesuai dengan kondisi yang disetujui oleh BANK.
2. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk menandatangani Akad Ijarah dengan pihak ketiga yang disetujui oleh BANK, yang akan menyewa Obyek MMQ. NASABAH setuju untuk menggunakan draft Akad Ijarah yang disediakan dan disetujui oleh BANK.
2. NASABAH berkewajiban memeriksa Obyek MMQ sedemikian rupa untuk memastikan bahwa Obyek MMQ dalam kondisi baik yang memungkinkan Obyek MMQ digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan persetujuan yang diberikan oleh BANK, serta dalam keadaan tidak rusak ataupun cacat.

PASAL 5

BANK TIDAK BERTANGGUNG JAWAB

BANK tidak bertanggung jawab atas cacat atau rusak pada Obyek MMQ karena alasan apapun. BANK tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Obyek MMQ yang cacat atau rusak.

PASAL 6

JANJI-JANJI

Selama NASABAH belum melunasi seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini, NASABAH berjanji, setuju dan menjamin hal-hal berikut ini kepada BANK:

- (a) NASABAH tidak akan (i) menjual, mengalihkan, mengagunkan, menggadaikan, membebankan, dan/atau memindahkan Obyek MMQ dan/atau hak apapun atas Obyek MMQ kepada pihak manapun, atau mendaftarkan pembebanan apapun juga sehubungan dengan Obyek MMQ untuk kepentingan pihak ketiga manapun; atau (ii) kecuali secara khusus telah disetujui secara tertulis oleh BANK, atau (iii) mengambil bagian dalam negosiasi apapun terkait dengan suatu hal yang telah tersebut di atas;
- (b) NASABAH tidak akan mengambil, tidak melakukan, atau mengizinkan dilakukannya suatu tindakan yang sewajarnya dapat dianggap memiliki dampak merugikan yang material atas nilai atau kepentingan dan/atau hak BANK atas Obyek MMQ;
- (c) NASABAH akan memastikan tindakannya akan sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam Asuransi manapun yang diambil sehubungan dengan Perjanjian ini

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

dan tidak akan mengambil tindakan yang dapat membuat Asuransi tersebut menjadi tidak sah atau menambah biaya Asuransi tersebut;

- (d) Apabila NASABAH lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam melakukan Pemeliharaan atas Obyek MMQ, maka BANK dapat melakukan perbaikan tersebut atas nama NASABAH dan NASABAH bertanggung jawab terhadap BANK atas seluruh biaya dan pengeluaran sehubungan dengan Pemeliharaan tersebut. Untuk hal tersebut, BANK dan NASABAH akan menandatangani Perjanjian Penunjukan Agen Pemeliharaan;
- (e) NASABAH akan memastikan bahwa Obyek MMQ tidak akan digunakan (i) bertentangan dengan perundangan, regulasi, peraturan, atau perintah apapun yang saat ini berlaku atau untuk tujuan tidak bermoral dan tidak sah apapun juga atau untuk suatu kegiatan yang dilarang oleh, atau menyalahi prinsip umum Syariah; (ii) untuk tujuan apapun yang bukan merupakan peruntukan dari atau secara wajar tidak sesuai untuk Obyek MMQ atau tidak diasuransikan secara sah sebagaimana disyaratkan oleh hukum dan/atau Perjanjian ini;
- (f) NASABAH tidak akan membongkar atau memindahkan Obyek MMQ dan akan memastikan bahwa Obyek MMQ (atau suatu bagian daripadanya) tidak akan dibongkar atau dipindahkan dari Lokasi tanpa sebelumnya memperoleh izin tertulis dari BANK;
- (g) NASABAH menjamin dan akan melakukan langkah apapun yang wajar untuk memastikan BANK dan siapapun orang yang diberikan kewenangan olehnya dapat pada setiap waktu yang wajar memasuki Lokasi atau properti manapun untuk memeriksa Obyek MMQ;
- (h) NASABAH akan menandatangani, apabila dibutuhkan, setiap perubahan atau pembaharuan sehubungan dengan Perjanjian ini dan dokumen terkait lainnya, apabila dengan sewajarnya disyaratkan oleh BANK, jika BANK menentukan bahwa perubahan dalam hukum atau peraturan (atau interpretasi atasnya) mengharuskan adanya perubahan atau pembaharuan demikian;
- (i) NASABAH akan segera mematuhi setiap permintaan atau pemberitahuan dari BANK yang meminta informasi atau dokumen yang sewajarnya dapat diminta oleh BANK untuk tujuan dan/atau terkait dengan perjanjian ini;
- (j) NASABAH akan :

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- (i) memastikan, dengan biayanya sendiri, bahwa Obyek MMQ dioperasikan dengan benar dan aman oleh orang-orang yang terlatih dan memiliki izin yang memadai sesuai dengan panduan dari pembuat barang atau sebagaimana diarahkan oleh pembuat barang tersebut atau BANK;
 - (ii) segera memberitahu BANK secara tertulis atas setiap cacat mekanis atau cacat lainnya pada Obyek MMQ dan setiap kecelakaan atau kerusakan yang dialaminya;
 - (iii) segera memberitahu BANK secara tertulis setiap perubahan terkait dengan alamat terdaftar atau tempat kedudukan NASABAH; dan
 - (iv) tidak merubah, menghapus, merusak, atau mengganggu tanda atau nomor seri, pendaftaran, atau identifikasi apapun juga atas Obyek MMQ.
- (k) apabila Obyek MMQ melekat pada suatu bidang tanah atau bangunan, maka NASABAH akan:
- (i) memastikan bahwa Obyek MMQ dapat dilekatkan pada dan dilepaskan tanpa mengakibatkan kerusakan material atas tanah atau bangunan tersebut dan akan mengganti kerugian BANK dan setiap klaim yang dilakukan sehubungan dengan kerusakan tersebut, apakah pelekatan atau pelepasan tersebut dilakukan oleh BANK atau NASABAH;
 - (ii) secara tepat waktu membayar seluruh sewa dan kewajiban pembayaran kepada pihak lain sehubungan dengan Lokasi, dimana kelalaian dalam pelaksanaannya akan menyebabkan sewa atas Obyek MMQ akan diakhiri;
 - (iii) atas permintaan BANK menyerahkan kepadanya bukti pembayaran terakhir yang dilakukan atas segala sewa dan kewajiban pembayaran kepada pihak lain sehubungan dengan Lokasi tersebut;
 - (iv) apabila Obyek MMQ akan dipasang pada atau di suatu tempat yang dijaminan untuk keuntungan kreditur manapun, maka NASABAH akan memastikan bahwa kreditur terkait akan memberikan pengakuan dan persetujuannya bahwa Obyek MMQ tidak merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tempat yang dijaminan kepada kreditur lain tersebut.
 - (v) atas permintaan BANK, memberikan suatu pernyataan tertulis dari pemilik Lokasi yang menyatakan, antara lain, bahwa Obyek MMQ merupakan milik bersama BANK dan NASABAH; dan bahwa ia setuju untuk tidak memperlakukan Obyek MMQ sebagai suatu bagian, tetap maupun tidak, dari properti tidak bergerak tersebut; dan

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- (vi) mengambil, atau menyebabkan diambilnya, tindakan yang dibutuhkan untuk mencegah berpindahinya kepemilikan dan/atau penguasaan atas Obyek MMQ kepada pemilik properti atau pihak yang bertindak atas nama pemilik properti tersebut atau pihak lainnya.
- (l) NASABAH dengan ini menyatakan kesanggupannya untuk membeli Hishshah BANK sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam Akad Musyarakah dan Akad Bay'.
- (m) Sehubungan dengan butir (l) di atas, NASABAH bersedia menandatangani Akad Bay' dan dokumen pengalihan hak kepemilikan atas Obyek MMQ sebagaimana dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa pengalihan hak kepemilikan atas Obyek MMQ tersebut dilakukan dengan kondisi sebagaimana dan dimana pun adanya (*"as is , where is"*).

PASAL 7

AKIBAT CEDERA JANJI

Jika terjadi Cedera Janji sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum dan Perjanjian ini, BANK berhak untuk:

1. atas pertimbangan BANK sendiri, meminta NASABAH memulihkan keadaan seperti sebelum terjadi Cedera Janji dalam jangka waktu yang ditentukan dalam pemberitahuan kepada NASABAH;
2. mengakhiri Perjanjian ini;
3. meminta NASABAH untuk membeli Hishah BANK atas Obyek MMQ;
4. menjual Obyek MMQ kepada pihak lain;
5. menyewakan Obyek MMQ kepada pihak lain;
6. melakukan segala macam tindakan yang dibenarkan menurut hukum untuk mendapatkan kembali hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini dan Dokumen Pembiayaan;
7. apabila untuk alasan apapun juga, BANK tidak dapat menguasai Obyek MMQ dalam waktu satu (1) bulan setelah tanggal berakhir atau pengakhiran lebih awal Perjanjian ini; atau setelah BANK dapat menguasai Obyek MMQ, Obyek MMQ tersebut tidak terjual karena alasan apapun dalam periode sebagaimana disebut di atas, maka BANK berhak, untuk mendapatkan pembayaran dari NASABAH dan NASABAH akan membayar pada permintaan pertama, seluruh biaya dan

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

pengeluaran yang dikeluarkan oleh BANK berkaitan dengan Obyek MMQ hingga Obyek MMQ tersebut dapat dijual atau disewakan kepada pihak ketiga.

Pelaksanaan satu dan setiap ketentuan di atas tidak mengurangi pemberlakuan ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini dan/atau Dokumen Pembiayaan lainnya;

8. Apabila untuk alasan apapun BANK tidak dapat menjual Obyek MMQ dengan harga yang sama seandainya BANK menjual Obyek MMQ tersebut kepada NASABAH berdasarkan ketentuan Perjanjian ini, NASABAH akan mengganti kerugian BANK dengan membayar kepada BANK, seluruh Jumlah Kewajiban yang seharusnya dibayarkan kepada BANK, dikurangi jumlah yang telah diterima oleh BANK dari hasil penjualan Obyek MMQ.

PASAL 8

PENGALIHAN DAN TRANSFER

NASABAH tidak berhak untuk mengalihkan salah satu atau seluruh hak, manfaat, atau kewajibannya menurut Perjanjian ini atau Dokumen Pembiayaan kepada pihak lainnya, kecuali dengan persetujuan tertulis dari BANK terlebih dahulu.

PASAL 9

AGUNAN

Guna menjamin pembayaran Jumlah Kewajiban kepada BANK, NASABAH wajib menjadikan Obyek MMQ sebagai Agunan dan melakukan pengikatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 10

KETENTUAN UMUM

1. Perubahan dan Pengesampingan
 - (a). Perubahan atau pengesampingan atas ketentuan apapun dalam Perjanjian ini atau pengesampingan atas suatu kelalaian menurut Perjanjian ini tidak akan berlaku efektif kecuali dilakukan secara tertulis dan ditandatangani serta disetujui oleh Para Pihak yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- (b). Segala sesuatu yang belum diatur atau belum cukup diatur pada Perjanjian ini akan dibicarakan oleh Para Pihak untuk mencapai suatu kesepakatan, kesepakatan mana akan dituangkan dalam suatu surat menyurat atau perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Para Pihak yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
2. Laporan Rekening
- Suatu laporan rekening yang diterbitkan oleh BANK, yang menyatakan jumlah yang terhutang oleh NASABAH menurut Perjanjian ini, adalah bukti yang mengikat bahwa jumlah tersebut memang telah jatuh tempo dan terhutang oleh NASABAH, dalam hal tidak terdapat kesalahan yang nyata.
3. Pengesampingan
- (a) Kegagalan atau penundaan oleh BANK dalam melaksanakan hak, kuasa, atau hak atas Pemulihan menurut Perjanjian ini atau setiap izin yang diberikan oleh BANK tidak akan menghalangi pelaksanaan setiap hak, kuasa, atau hak atas Pemulihan atau berlaku sebagai pengesampingan atas hal tersebut, demikian pula pelaksanaan suatu atau sebagian dari hak, kuasa atau hak atas Pemulihan tersebut tidak akan menghalangi pelaksanaan lebih lanjut dan atau mengecualikan hak, kuasa, atau hak atas Pemulihan lainnya.
- (b) Hak, kuasa, dan hak atas Pemulihan yang dinyatakan dalam Perjanjian ini dan/atau Dokumen Pembiayaan lainnya adalah kumulatif dan tidak mencakup hak, kuasa, dan hak atas Pemulihan lain yang diberikan oleh hukum.
4. Keterpisahan
- Jika terdapat ketentuan pada Perjanjian ini atau Dokumen Pembiayaan menjadi gugur/batal demi hukum/tidak dapat dilaksanakan yang disebabkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, keputusan/ketetapan badan peradilan/perwasitan, kebijakan suatu instansi pemerintah atau pihak-pihak yang berwenang lainnya, maka hal tersebut tidak akan mengakibatkan ketentuan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian ini atau Dokumen Pembiayaan menjadi mendapatkan akibat yang sama. Ketentuan lain yang tidak terkena akibat tersebut tetap berlaku serta wajib untuk dilaksanakan oleh Para Pihak. Dalam hal demikian, Para Pihak akan merumuskan bersama ketentuan baru untuk menggantikan ketentuan yang gugur/batal demi hukum/tidak dapat dilaksanakan

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

tersebut atau setidaknya memberlakukan suatu ketentuan lain pada Perjanjian ini atau Dokumen Pembiayaan yang paling mendekati ketentuan yang tidak berlaku tersebut.

5. Pengungkapan Informasi

BANK dapat mengungkapkan kepada calon penerima pengalihan atau kepada pihak manapun yang akan mengadakan suatu hubungan kontraktual dengan BANK sehubungan dengan Perjanjian ini informasi mengenai NASABAH dan/atau Dokumen Pembiayaan manapun yang oleh BANK dianggap sesuai, dengan ketentuan bahwa calon penerima pengalihan atau orang lain yang menurut Perjanjian ini berhak untuk mengetahui informasi mengenai NASABAH tersebut harus setuju untuk menjaga kerahasiaan informasi tersebut dan tidak mengungkapkannya kepada pihak ketiga manapun.

6. Pengungkapan dan Keandalan atas Informasi

(a) BANK dapat mengandalkan informasi yang disediakan oleh Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan atau instansi berwenang lainnya, apakah rekening giro manapun dari NASABAH menjadi harus ditutup, dan pengendalian oleh BANK atas informasi tersebut tidak akan membuat BANK menjadi bertanggung jawab kepada NASABAH dalam hal terdapat ketidakakuratan pada informasi tersebut yang tidak diketahui oleh BANK.

(b) NASABAH dengan tidak dapat dicabut kembali setuju bahwa setiap informasi terkait dengan fasilitas, performa dari fasilitas tersebut dan informasi lainnya mengenai rekening-rekening NASABAH atau lainnya dapat digunakan, disimpan, diungkapkan, dipindahkan, dikompilasi, dicocokkan, didapatkan dan/atau dipertukarkan oleh BANK dari waktu ke waktu sebagaimana dianggap perlu kepada, dan atau dengan pihak manapun juga yang dianggap perlu oleh BANK untuk setiap dan seluruh tujuan terkait dengan Perjanjian ini dan/atau penyediaan produk, layanan dan pinjaman kepada NASABAH terkait dengan hal tersebut, kepada biro atau agen yang didirikan atau akan didirikan oleh otoritas berwenang terkait, kepada penjamin dan/atau penyedia jaminan (prospektif atau lainnya) dan kepada agen penerima penyimpanan yang berwenang.

(c) Seluruh informasi yang diberikan oleh BANK kepada setiap orang tersebut di atas dan setiap orang yang memiliki akses terhadap informasi tersebut (secara bersama-sama disebut sebagai "Pemakai") adalah diberikan dengan itikad baik dan untuk keperluan informasi semata, dan meskipun seluruh tindakan kehati-hatian telah dilakukan dalam mengumpulkan, menyusun atau menghasilkan

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

informasi tersebut, BANK dan karyawan-karyawannya tidak akan, dalam keadaan apapun, bertanggung jawab atas setiap klaim, kerugian, kerusakan atau tanggung jawab yang timbul dengan cara apapun (termasuk kerusakan atau kehilangan laba atau simpanan baik langsung maupun tidak langsung, istimewa, insidental, yang diakibatkan oleh atau bersifat menghukum) kepada NASABAH atau setiap orang lainnya atas ketepatan, kelengkapan atau keaslian isinya atau terhadap akibat dan diandalkannya suatu informasi, baik yang disebabkan oleh kegagalan teknis, piranti keras atau piranti lunak apapun juga, gangguan, kesalahan, tidak dilakukannya, penundaan, virus, tindakan Tuhan, peperangan, pemogokan, tindakan industrial atau lainnya. Informasi yang diberikan akan dijaga kerahasiaannya oleh Pemakai.

7. Komunikasi dan Pemberitahuan

7.1 Alamat Pemberitahuan

Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak yang lain harus dilakukan dengan surat tercatat, melalui kurir (ekspedisi), faksimili atau telex ke alamat-alamat sebagai berikut :

BANK :

Cabang :

Alamat :

Telepon :

Telex :

Faksimili :

NASABAH :

Alamat :

Telepon :

Telex :

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Faksimili :

- 7.2. Pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya dianggap diterima :
- (i). Jika dikirim melalui kurir (ekspedisi) pada tanggal penerimaan dan/atau;
 - (ii). Jika dikirim melalui pos tercatat 7 (tujuh) hari setelah tanggal pengirimannya, dan/atau;
 - (iii). Jika dikirim melalui telex atau faksimili, pada hari pengirimannya (dengan konfirmasi penerimanya).
- 7.3. NASABAH menyatakan dan menjamin bahwa setiap orang yang diajukan oleh NASABAH kepada BANK sebagai wakil sah dari NASABAH yang dengan sebagaimana mestinya telah diberi wewenang untuk menyampaikan atau mengirimkan instruksi dan komunikasi lainnya melalui telepon/faksimili.
- 7.4. BANK memiliki kewenangan yang mutlak apakah akan atau tidak menerima, mengandalkan, atau menindaklanjuti setiap komunikasi yang diterima melalui telepon atau transmisi faksimili dan berhak meminta verifikasi atas setiap komunikasi tersebut melalui cara apapun yang dianggap sesuai oleh BANK.
- 7.5. Salah satu pihak dapat mengganti alamatnya dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya. Perubahan alamat salah satu pihak kepada pihak lainnya dianggap diterima oleh pihak lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 11.7.2 Perjanjian ini.
8. Salinan

Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam 2 (dua) salinan, masing-masing akan dianggap sebagai perjanjian sah, akan tetapi secara bersama-sama merupakan satu kesatuan tidak dapat dipisahkan dan merupakan perjanjian yang sama. Perjanjian ini adalah perwujudan dari seluruh kesepakatan Para Pihak dan menggantikan semua negosiasi, kesepakatan antara Para Pihak berkaitan dengan hal-hal yang dimaksud pada Perjanjian ini. Perjanjian ini beserta seluruh perpanjangan dan/atau perubahan-perubahan dan/atau pembaruannya yang mungkin akan dibuat dikemudian hari merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

9. Rahasia

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Seluruh ketentuan dan isi di dalam Perjanjian ini bersifat rahasia dan Para Pihak berjanji tidak akan menyampaikan isi dan ketentuan dalam Perjanjian ini kepada pihak selain Para Pihak.

I. AKAD MUSYARAKAH

PASAL 1

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN

1. BANK setuju menyediakan Fasilitas Pembiayaan sebagai modal Musyarakah sejumlah Rp. (..... Rupiah).*
Jumlah tersebut merupakan Jumlah Kewajiban pokok NASABAH kepada BANK.
*) Plafond Pembiayaan
2. Modal Musyarakah NASABAH adalah sebesar taksiran (*taqwin al 'urudh*) atas Obyek MMQ, yakni sebesar Rp. [].**
**) Nilai Pasar Obyek MMQ
3. Hishshah BANK dibagi dalam satuan unit Hishshah yang setiap unit bernilai Rp. [...].***
***) Nilai Hishshah Rp. 1,- (Satu Rupiah)

PASAL 2

PERSETUJUAN BANK UNTUK MENYEWAKAN OBYEK MMQ

1. BANK setuju untuk menyewakan Obyek MMQ kepada pihak ketiga yang disetujui oleh BANK, yang akan diatur dalam suatu Akad Ijarah. Draft Akad Ijarah akan disediakan oleh BANK.
2. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk menandatangani Akad Ijarah dengan pihak ketiga yang disetujui oleh BANK.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

3. BANK berhak memperoleh pendapatan dari Harga Sewa Obyek MMQ yang diterima dari pihak ketiga sesuai dengan lampiran 2 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PASAL 3

PERSETUJUAN BANK UNTUK MENJUAL HISHSHAH MILIKNYA KEPADA NASABAH SECARA BERTAHAP

BANK setuju untuk menjual bagian Hishshah miliknya kepada NASABAH sesuai dengan jadwal yang disebutkan pada Lampiran 1 (Jadwal Penjualan Hishshah BANK) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. Tata cara jual beli akan diatur dalam suatu Akad Bay' (jual beli) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

II. AKAD BAY'

PASAL 1

IKRAR JUAL BELI OBYEK MMQ

1. BANK setuju untuk menjual seluruh Hishshah BANK atas Obyek MMQ kepada NASABAH; dan NASABAH setuju untuk membeli seluruh Hishshah BANK atas Obyek MMQ secara bertahap sesuai dengan jadwal yang disebutkan dalam Lampiran 1.
2. Para Pihak sepakat bahwa Harga Jual Obyek MMQ Hishshah BANK adalah sebagaimana disebutkan pada Lampiran 1.

PASAL 2

KONDISI OBYEK MMQ PADA SAAT AKAD BAY' DIBUAT

1. NASABAH setuju bahwa pada saat pembelian Hishshah BANK, Obyek MMQ dalam kondisi apa adanya dan dimanapun berada ("*as is and where is conditions*").
2. BANK tidak berkewajiban melakukan perbaikan, renovasi, penambahan, pengurangan dan sebagainya terhadap Obyek MMQ.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

3. Penyerahan Obyek MMQ yang dibeli oleh NASABAH dilakukan ditempat dimana Obyek MMQ itu berada tanpa menimbulkan kewajiban bagi BANK untuk melakukan penyerahan di tempat lain yang diminta oleh NASABAH.
4. BANK tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Obyek MMQ yang cacat atau rusak.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 pada tanggal sebagaimana disebutkan di atas.

BANK

NASABAH

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

LAMPIRAN 1**JADWAL PEMBELIAN SERTA HARGA JUAL HISHSHAH BANK OLEH NASABAH**

No.	TANGGAL PEMBELIAN	HARGA JUAL HISHSHAH BANK*	PRESENTASE HISHSHAH BANK YANG DIJUAL	JUMLAH HISHSHAH DIJUAL	UNIT YANG

*) Harga Jual Hishah Bank = Akumulatif Angsuran Pokok perbulan bulan sebelumnya ditambah Angsuran Pokok perbulan bulan berjalan.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

LAMPIRAN 2

UJRAH/ HARGA SEWA DAN JADWAL PEMBAYARANNYA

No.	Tanggal Pembayaran Sewa	Ujrah/Harga Sewa (Rp.)*
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		

*) Jadwal Angsuran

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISI	xii

BAB SATU: PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Penjelasan Istilah	7
1.5 Kajian PenelitianTerdahulu	9
1.6 Metode Penelitian	12
1.7 Sistematika Pembahasan.....	15

BAB DUA: TINJAUAN UMUM PERTANGGUNGAN BEBAN BIAYA DAN AKAD MUSY RAKAH MUTAN QI AH

2.1 Biaya-Biaya	17
2.1.1 Pengertian Beban Biaya	17
2.1.2 Macam-Macam Biaya Pada Akad Pembiayaan .	19
2.2 Pembiayaan Musy rakah Mutan qi ah	26
2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum <i>Musy rakah Mutan qi ah</i>	27
2.2.2 Rukun Dan Syarat Musy rakah Mutan qi ah....	39
2.2.3 Bentuk Pembiayaan Musy rakah Mutan qi ah .	42
2.2.4 Keunggulan dan Kelemahan <i>Musy rakah Mutan qi ah</i>	48

BAB TIGA: PEMBEBANANBIAYA OPERASIONAL AKAD MUSY RAKAH MUTAN QI AH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH

3.1	Profil Bank Syariah Mandiri	50
3.2	Standar Operasional Pelaksanaan Pembiayaan Akad <i>Musy rakah Mutan qi ah</i> Pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh... 55	
3.3	Pembebanan Biaya Operasional Akad <i>Musy rakah Mutan qi ah</i> Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh	64
3.4	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembebanan Biaya Operasional Akad <i>Musy rakah Mutan qi ah</i>	70

BAB EMPAT: PENUTUP

4.1	Kesimpulan	78
4.2	Saran	79

DAFTAR PUSTAKA	81
-----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Setiap transaksi membutuhkan biaya untuk dapat tercapainya sebuah tujuan transaksi, seperti halnya transaksi jual beli, sewa-menyewa, kerja sama dan berbagai transaksi lainnya dalam kehidupan sehari-hari. Selain biaya juga terdapat beban dalam suatu transaksi, di mana beban dan biaya memiliki hubungan yang saling berkaitan, biaya merupakan pengorbanan ekonomis untuk memperoleh barang dan jasa, sedangkan beban merupakan biaya yang telah memberikan suatu manfaat atau pengorbanan yang dikeluarkan untuk merealisasikan hasil¹. Pada akuntansi, biaya dan beban memiliki hubungan untuk menentukan laba (keuntungan)².

Menurut Iman Firmansyah, biaya dapat berubah menjadi beban. Perubahan ini dapat terjadi jika:

1. Melalui proses transaksi: pembelian dan penjualan.
2. Melalui proses waktu: *unexpired* dan *expired*, misal depresiasi.
3. Melalui proses peristiwa (kejadian): misal kecelakaan atau bencana³.

Pada setiap transaksi memiliki beban biaya yang berbeda-beda, sesuai dengan kebutuhannya. Seperti adanya beban biaya operasional pada perbankan, yang tentu saja berbeda dengan beban biaya operasional pada perusahaan

¹ Iman Firmansyah, *Akuntansi Biaya itu Gampang*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2014), hlm. 2

² Armanto witjaksono, *Akuntansi Biaya* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 13

³ Iman Firmansyah, *Akuntansi Biaya...*, hlm. 29

produksi. Secara umum, terdapat beban biaya yang berkaitan antara nasabah dan bank yang melakukan perikatan di mana beban tersebut sesuai dengan akad yang digunakan oleh nasabah. Pada umumnya pembebanan biaya antara nasabah dan bank dilakukan oleh perbankan syariah untuk menutupi transaksi-transaksi yang dilakukan oleh nasabah, serta fasilitas yang diberikan kepada nasabah seperti buku tabungan, ATM, internet banking, dan fasilitas lainnya yang mempermudah nasabah dalam bertransaksi. Pembebanan biaya ini juga berbeda-beda, tergantung pada produk dan akad yang dibutuhkan oleh nasabah.

Akad yang digunakan dalam perbankan syariah sendiri, saat ini cukup beragam termasuk akad pembiayaan. Menurut Umar Chapra, akad pembiayaan berkembang tidak lepas dari pengaruh pertumbuhan masyarakat, perubahan sosial, ekonomi, ilmu pengetahuan, budaya dan lingkup politik, khususnya tempat tinggal, gaya dan standar kehidupan terhadap pembiayaan guna menunjang ekonomi⁴. Akad pembiayaan yang diaplikasikan dalam perbankan syariah, salah satunya adalah akad kerja sama atau dikenal dengan *musyarakah/syirkah*. *Musyarakah* pada hakikatnya adalah sebuah kerja sama yang saling menguntungkan dalam mengembangkan potensi yang dimiliki baik berupa harta atau pekerjaan⁵. Secara umum *syirkah* dibagi menjadi dua yaitu *syirkah amlak* (kepemilikan) dan *syirkah uqud* (akad) sedangkan dari segi penyertaan modal *syirkah* dibagi menjadi *syirkah 'in n* dan *syirkah muf wadiah*. Dalam praktik perbankan syariah, *musyarakah* dapat berupa *musyarakah* permanen (*permanent musyarakah*) dan *musyarakah*

⁴ M. Umar Chapra, dkk, *Keuangan Dan Investasi Syariah; Sebuah Analisis Ekonomi*, (Banda Aceh: Yayasan Pena, 2008), hlm. 217.

⁵ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010) hlm. 135

menurun (*diminishing musy rakah*) atau dengan nama lain *musy rakah mutan qi ah*. Dalam perbankan syariah *musy rakah* permanen adalah *musy rakah* yang jumlah modal bank tetap sampai akhir masanya (akhir masa perjanjian *musy rakah* tersebut). Sedangkan *musy rakah* menurun atau *musy rakah mutan qi ah*, diperjanjikan antara bank dan nasabah bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan beralih kepada nasabah. Pada akhirnya seluruh proyek (aset) akan dimiliki oleh nasabah sendiri.⁶

Akad *musy rakah mutan qi ah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan penguasa yang memadukan nilai *musy rakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada abad XX M (tepatnya tahun 1997) yang dibahas oleh *majma' al-Fiqhi*. Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari berpendapat bahwa *musy rakah mutan qi hah* bersumber pada *syirkah* milik yang diikuti secara paralel dengan akad jual beli (*al-bai'*).⁷ *Musy rakah mutan qi hah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'in n*, dimana porsi modal (*hi ah*) salah satu mitra (*syarik*) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naql al-hi ah bi al-'iwadh mutan qi ah*) kepada mitra yang lain yaitu nasabah⁸.

⁶Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek -Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 336.

⁷ Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012 hlm.62

⁸Divisi Pembangunan Produk dan Edukasi, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musy rakah Mutan qi ah* (Otoritas Jasa Keuangan : 2016), hlm. 09

Pembiayaan dengan akad *musy rakah mutan qi ah* ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti dengan berbagai pilihan baik properti baru (*ready stock*), properti lama (*second*) maupun properti baru (*indent*)⁹. Jenis properti yang biasa dibiayai dengan akad ini adalah rumah tinggal, rumah susun, rumah toko, rumah kantor, apartemen dan kondominium¹⁰. Dalam praktiknya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, akad *musy rakah mutan qi ah* ini berlaku pada pembiayaan *refinancing* dan pembiayaan pegawai (khusus pegawai Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh) yang ingin memiliki rumah¹¹. Para pihak dalam kontrak *musy rakah mutan qi ah* adalah pihak yang diperbolehkan yang termasuk ke dalam orang -perorangan atau perusahaan atau badan usaha.

Pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* yang telah disepakati bersama tentunya akan memunculkan beban biaya akibat dari terjadinya perikatan. Adapun beban biaya yang muncul pada pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh adalah sebagai berikut: biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi kebakaran, biaya pengikatan agunan dan biaya akad notaris.¹²

Beban biaya yang timbul akibat adanya perikatan seharusnya menjadi tanggungan bersama karena akad yang digunakan adalah akad kerja sama di mana

⁹ Pembelian barang dengan cara memesan dan membayar lebih dahulu. Lihat pada Departemen pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (jkarta: BalaiPustaka, 2002), hlm. 323

¹⁰ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, *Standar Produk Perbankan...* hlm. 125

¹¹ Hasil wawancara dengan Winardi, Staf Marketing pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Januari 2018.

¹² *Ibid*

dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musy rakah mutan qi ah*. Diktum keempat nomor 5 (lima) dari fatwa DSN tersebut menyebutkan biaya perolehan aset *musy rakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Perolehan asset setiap akad akan memunculkan beban untuk melancarkan kegiatan atau untuk dapat memperoleh manfaat di masa yang akan datang. Akad yang berdasarkan kerja sama ini sangatlah membutuhkan kejelasan dan rincian mengenai beban-beban biaya yang timbul akibat terjadinya perikatan begitupun mengenai penanggungnya, agar nantinya tidak merugikan salah satu pihak dan juga dikhawatirkan dapat mengubah keabsahan akad yang pada dasarnya adalah akad kerja sama menjadi akad pinjaman. Hukum perikatan Islam mengenal beban atau kewajiban dengan kata *dzimmah*, yang menurut para ahli hukum Islam adalah wadah yang diandaikan adanya oleh hukum syariah pada orang (*person*) dan yang menampung hak-hak serta kewajiban¹³.

Konsep beban biaya *musy rakah mutan qi ah* yang diaplikasikan oleh perbankan syariah jika ditanggung bersama antara bank dan nasabah, maka hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Namun secara kasat mata, penulis melihat beban biaya akad tersebut ditanggung oleh nasabah saja yang seharusnya beban itu ditanggung bersama seperti beban biaya asuransi, biaya notaris, biaya pelunasan dipercepat, dan sebagainya. Maka dengan demikian timbul pertanyaan terhadap keabsahan akad

¹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 62

yang dilakukan oleh bank syariah dan nisbah bagi hasilnya ketika beban biaya ditanggung secara sepihak.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai status pertanggung jawaban akad *musy rakah mutan qi ah* dan membahasnya dalam skripsi yang berjudul “Beban Biaya Pada Akad *Musy rakah Mutan qi ah* (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh).

2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pertanggung jawaban beban biaya terhadap akad pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syaria’ah Mandiri Cabang Banda Aceh?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembebanan biaya yang ditanggung secara sepihak pada akad *musy rakah mutan qi ah* ?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban beban biaya terhadap akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap pembebanan biaya yang ditanggung sepihak pada akad *musy rakah mutan qi ah*.

4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dan juga mempermudah pembaca memahami istilah dalam penulisan karya ilmiah ini, maka perlu adanya penjelasan terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Adapun istilah-istilah tersebut adalah:

1. Beban biaya
2. Akad
3. *Musy rakah Mutan qi ah*

Ad. 1. Beban biaya

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), beban diartikan dengan sesuatu yang berat yang harus dilakukan (ditanggung), kewajiban, tanggungan, tanggung jawab¹⁴. Menurut William K. Carter, beban (*expens*) ialah arus keluar yang terukur dari barang atau jasa, yang kemudian ditandingkan dengan pendapatan untuk menentukan laba¹⁵. Sedangkan biaya dalam KBBI diartikan dengan uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya).¹⁶ Menurut Armanto Witjaksono, biaya adalah suatu pengorbanan sumber daya untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Sebagian akuntan mendefinisikan biaya sebagai satuan moneter atas pengorbanan barang dan jasa untuk memperoleh manfaat di masa kini atau masa yang akan datang¹⁷. Beban

¹⁴ Departemen Pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 118

¹⁵ William K.Carter, *Akuntansi Biaya* edisi 14 buku 1, diterjemahkan oleh: Krista, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 30

¹⁶ Departemen Pendidikan, *Kamus Besar...*, hlm. 146

¹⁷ Armanto Witjaksono, *Akuntansi Biaya*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 12

biaya yang dimaksud dalam skripsi ini adalah suatu tanggungan yang menjadi kewajiban bagi para pihak (nasabah dan bank) yang telah terikat dalam suatu perikatan yaitu akad *musyarakah mutan qi ah* yang harus memenuhi kewajibannya, agar tercapainya tujuan dari perikatan tersebut.

Ad. 2. Akad

Akad berasal dari Bahasa Arab (*'aqd/*) yang berarti ikatan (atau pengencangan dan penguatan) antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan itu bersifat konkrit maupun abstrak, baik dari satu sisi maupun dua sisi.¹⁸ Akad dalam hukum Islam diartikan sebagai ikatan para pihak dalam melakukan suatu hubungan dua arah. Hubungan ini dapat berlaku untuk keperluan materi berupa benda bergerak maupun tidak bergerak.¹⁹ Akad yang dimaksud dalam penelitian ini adalah akad *musyarakah mutan qi ah* yang merupakan akad kerja sama antara dua orang atau lebih yang diakhiri oleh kepemilikan penuh terhadap objek akad kepada salah satu pihak.

Ad. 3. *Musyarakah Mutan qi ah*

Istilah *Musyarakah Mutan qi ah* terdiri atas dua kata, yaitu *Musyarakah* dan *Mutan qi ah*. *Musyarakah* atau *syirkah* ialah suatu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. *Musyarakah* merupakan istilah

¹⁸ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam*, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, vol 4. Cet. II, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 420.

¹⁹ Ridwan Nurdin, *Fiqih Muamalah (Sejarah, Hykum, Dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), hlm. 20

yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah, sedangkan istilah *syirkah* lebih umum digunakan dalam fiqh muamalah.²⁰ Sementara kata *mutan qi ah* berarti pengurangan secara bertahap²¹. Dengan demikian dapat disimpulkan *Musy rakah mutan qi ah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, yang dengan kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan porsi asset salah satu pihak kepada pihak lain.

5. Kajian Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang secara tidak langsung berkenaan dengan karya ilmiah yang akan diteliti antara lain sebagai berikut:

Penelitian skripsi yang ditulis oleh Putri Balkis dengan judul “*Pembebanan Biaya Operasional Terhadap Produk Tabungan Wadi’ah Yad Ad-Damanah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng Banda Aceh)*”. Penelitian skripsi ini mengkaji bagaimana sistem penerapan tarif biaya operasional terhadap tabungan *wadi’ah* dan atas landasan apa Bank Syariah Mandiri (BSM) menerapkan pembebanan biaya operasional pada tabungan *wadi’ah*. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan dasar kebijakan dalam

²⁰ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.49.

²¹ A.W. Munawwir, *Kamus Al-Munawir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm.1455.

menetapkan biaya operasional adalah berdasarkan surat edaran BSM yang berpedoman pada fatwa DSN No.02/DSN-MUI/IV/2000 mengenai tabungan yang bertujuan untuk mengcover seluruh biaya yang dibebankan kepada nasabah. Adapun biaya yang dibebankan setiap bulannya yaitu biaya administrasi Rp. 2.000,- maksimal dan minimal sebesar bonus bulanan yang diberikan oleh bank, dan biaya *Automatic Teller Machine*/Anjuran Tarik Mandiri (ATM) sebesar Rp.2.000,- secara tetap sehingga dapat mengurangi saldo nasabah, sehingga hal ini tidak sesuai dengan konsep Fiqih Muamalah. Adapun konsep Fiqih Muamalah mengenai akad *wadi'ah yad-damanah* bank dapat memanfaatkan uang titipan untuk mencari keuntungan, serta bank harus menjamin keutuhan barang /uang yang dititipkan oleh nasabah²².

Selanjutnya penelitian skripsi yang ditulis oleh Shoifurrahmah dengan judul “*Analisis Perbandingan Antara Akad Musyarakah Mutan qi ah dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah di Banda Aceh (Studi Kasus: Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri)*”. Penelitian ini mengkaji tentang perbedaan antara akad *musyarakah mutan qi ah* dan *murabahah*. Dengan demikian perbandingan antara kedua akad ini adalah dalam pembiayaan perumahan syariah yakni, akad *musyarakah mutan qi ah* adalah kemitraan/perserikatan, sedangkan *murabahah* jual beli pada *musyarakah mutan qi ah*, objek akad beralih penuh kepada nasabah di akhir kontrak, sedangkan *murabahah*, objek akad beralih di awal kontrak. Selanjutnya

²² Putri Balkis, *Pembebanan Biaya Operasional Terhadap Produk Tabungan Wadi'ah Yad Ad -Damanah (Studi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng Banda Aceh)*, (skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2014.

pada *musy rakah mutan qi ah* ada tiga akad yaitu *musyarakah*, *bai' muajjal*, dan *ij rah*, sedangkan pada *mur bahah* hanya ada satu akad yaitu *bai' muajjal*²³.

Kemudian penelitian skripsi oleh Raudhatul Hayah “*Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musy rakah Mutan qi ah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)*”. Penelitian ini terfokus pada perlindungan hukum bagi perbankan dan bagaimana bank memproteksi diri sebelum terjadinya wanprestasi. Dengan demikian kesimpulan yang didapatkan adalah perlindungan hukum yang dibutuhkan pada Bank Muamalat Indonesia secara operasionalnya pihak *stake holders* bank memastikan nasabah debitur akan melakukan semua kewajiban kepada bank baik pengembalian modal maupun keuntungan yang seharusnya diterima oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Langkah-langkah penyelesaian wanprestasi yang ditempuh yaitu dengan cara melakukan restrukturisasi dan melakukan penjualan terhadap agunan dengan cara eksekusi agunan.²⁴

Berdasarkan kajian kepustakaan di atas, penulisan terhadap akad pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* sudah banyak dilakukan, namun sejauh penelusuran peneliti belum ditemukan penelitian mengenai beban biaya akad *Musy rakah mutan qi ah*, Sehingga peneliti merasa tertarik dan perlu untuk

²³ Shoifurrahmah, *Analisis Perbandingan Antara Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah di Banda Aceh (Studi Kasus: Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri)*, (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2016.

²⁴ Raudhatul Hayah, *Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)* (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2016.

dilakukan penelitian lebih dalam mengenai pembebanan biaya pada akad *Musy rakah mutan qi ah* dalam perbankan syariah yang dalam penelitian ini difokuskan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

6. Metode Penelitian

Pada prinsipnya setiap penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif yaitu pembahasan teori dengan cara menggambarkan dan menginterpretasikan objek sesuai dengan apa adanya. Adapun langkah-langkah yang akan ditempuh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan atau *field research* dan penelitian kepustakaan atau *library research*. Penelitian lapangan (*field research*) dilakukan dengan mengadakan penelitian pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, mengenai beban biaya pada akad *musy rakah mutan qi ah*. Penelitian kepustakaan (*library research*) dilakukan peneliti dengan menelaah dan membaca kitab-kitab atau buku-buku yang berkaitan dengan topik pembahasan, kemudian dikategorikan sesuai data yang terpakai untuk menyelesaikan skripsi ini.

2. Sumber data

Peneliti memerlukan data yang didapatkan selama penelitian yang terdiri dari:

a. Data primer

Data primer yaitu data yang penulis peroleh langsung dari objek penelitian, baik berbentuk observasi, wawancara, rekaman (*recording*) dan data lainnya. Data langsung yang diperoleh oleh penulis adalah praktik beban biaya akad *musyarakah mutan qi ah*, perjanjian tertulis pada notaris, perhitungan biaya notaris, dan perhitungan biaya asuransi.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data pelengkap yang mendukung data primer, baik berupa skripsi, publikasi ilmiah maupun buku-buku yang berhubungan dengan judul penelitian seperti jurnal, skripsi terdahulu, kitab tafsir, kitab hadis, dan lainnya.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data lapangan yang digunakan penulis adalah teknik wawancara (*interview*) yang mana wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui proses pembicaraan dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan kepada peneliti.²⁵ Wawancara dilakukan pada pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, notaris yang menjadi rekanan bank terkait, serta pihak asuransi yang menjadi rekanan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

²⁵ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Aksara, 2006), hlm. 64.

4. Teknik analisis data

Setelah melakukan pengumpulan data, peneliti akan mengolah data tersebut dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan secara menyeluruh data yang didapat selama proses penelitian. Miles dan Huberman mengungkapkan bahwa dalam mengolah data kualitatif dapat dilakukan melalui tiga tahap yaitu:

a. Reduksi

Pada tahap ini peneliti memilah informasi mana yang relevan dan mana yang tidak relevan dengan penelitian, yang kemudian data yang direduksi akan mengerucut dan mengarah ke inti permasalahan sehingga mampu memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai objek permasalahan.

b. Penyajian data

Setelah penulis melakukan reduksi data, langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Data disajikan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar katagori, *flowchart*, dan sejenisnya.

c. Penarikan kesimpulan

Tahap akhir pada analisis data adalah penarikan kesimpulan. Setelah semua data tersaji dan permasalahan objek penelitian dapat dipahami, barulah kemudian dapat ditarik kesimpulan dari penelitian yang terkait.²⁶

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2013)hlm.246

7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembaca memahami materi dari laporan penelitian ini, penulis membagi pembahasan skripsi ini dalam empat bab yang saling berkaitan satu sama lain.

Bab pertama merupakan pendahuluan yang berisi pembahasan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian penelitian terdahulu, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua membahas tinjauan umum pertanggung jawaban beban biaya dan akad *musy rakah mutan qi ah*. Pembahasannya meliputi beban biaya, pengertian beban biaya dan macam-macam beban biaya pada akad pembiayaan. Sedangkan pembahasan mengenai pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* meliputi pengertian dan dasar hukum *musy rakah mutan qi ah*, bentuk pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* rukun dan syarat *musy rakah mutan qi ah*, serta keunggulan dan kelemahan *musy rakah mutan qi ah*.

Bab Tiga berjudul pembebanan biaya operasional akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh. Pembahasannya meliputi profil Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, satandar operasional pelaksanaan pembiayaan akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pertanggung jawaban beban biaya akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan Tinjauan Hukum Islam terhadap pertanggung jawaban beban biaya akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

Bab Empat merupakan bab penutup. Dalam bab terakhir ini dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan dalam rumusan masalah. Dalam bab ini juga diajukan beberapa saran rekomendasi terhadap pihak-pihak terkait dengan permasalahan dalam pembahasan skripsi ini.

BAB DUA

TINJAUAN UMUM PERTANGGUNGAN BEBAN BIAYA DAN AKAD MUSY RAKAH MUTAN QI AH

A. Beban Biaya

1. Pengertian beban biaya

Setiap perusahaan memerlukan biaya dalam menjalankan kegiatannya untuk dapat mencapai suatu tujuan yang diinginkan. Begitupun dengan perbankan syariah yang merupakan suatu perseroan terbatas, yang mempunyai tujuan dasar untuk menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan yang sesuai dengan norma-norma syariah.

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) beban merupakan sesuatu yang berat yang harus dilakukan (ditanggung), kewajiban, tanggungan, tanggung jawab. Menurut William K. Carter, beban (*expens*) ialah arus keluar yang terukur dari barang atau jasa, yang kemudian ditandingkan dengan pendapatan untuk menentukan laba, atau sebagai penurunan dalam aset bersih sebagai akibat dari penggunaan jasa ekonomi dalam menciptakan pendapatan atau dari pengenaan pajak oleh badan pemerintah. Beban diukur berdasarkan jumlah peningkatan dalam utang yang berkaitan dengan produksi dan penyerahan barang atau jasa. Beban dalam arti paling luas mencakup semua biaya yang sudah habis masa berlakunya yang dapat dikurangkan dari pendapatan. Setiap beban adalah biaya, tetapi tidak setiap biaya adalah beban.¹

¹ William K.Carter, *Akuntansi Biaya* edisi 14 buku 1, diterjemahkan oleh: Krista, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 30

Adapun pengertian biaya secara umum adalah nilai moneter barang dan jasa yang dikeluarkan untuk mendapatkan manfaat sekarang atau masa depan². Sedangkan menurut Soemarsono, biaya merupakan besarnya laba/rugi suatu perusahaan pada saat periode tertentu³. Adolph Matz Milton F. Usry mendefinisikan biaya sebagai suatu nilai tukar, prasyarat atau pengorbanan yang dilakukan guna memperoleh manfaat⁴. Supriyono mendefinisikan biaya sebagai harga perolehan yang dikorbankan/digunakan dalam rangka memperoleh penghasilan yang akan dipakai sebagai pengurangan dari penghasilan⁵. Menurut Mulyadi, biaya adalah sebagai suatu pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi, sedang terjadi/ yang kemungkinan terjadi untuk tujuan tertentu⁶. Sedangkan menurut Henry Simamora, biaya merupakan kas/nilai yang dikorbankan untuk barang/jasa yang diharapkan guna memberikan manfaat pada saat ini atau di masa mendatang⁷.

Istilah biaya sering digunakan dengan arti yang berbeda-beda, sehingga sulit untuk mendefinisikan biaya secara tepat dan pasti. Pernyataan lama dalam akuntansi manajemen menyebutkan bahwa biaya yang berbeda untuk tujuan yang berbeda. Dari berbagai pengertian biaya yang telah dipaparkan di atas maka mengandung beberapa unsur, yaitu: untuk mendapatkan manfaat, masa sekarang dan masa yang akan datang, diukur dengan satuan uang, untuk tujuan tertentu,

² Anthony A. Atkinson dkk, *Akuntansi Manajemen*, edisi ke lima Jilid 1 (terj. Miranti kartika Dewi), (Jakarta: PT Indeks, 2009), hlm. 33

³ Soemarsono, *Standar Akuntansi Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2000), hlm.126

⁴ Adolph Matz Milton F. Usry, *Akuntansi Biaya dan Pengendalian*, (Jakarta: Erlangga), hlm. 19

⁵ Supriyono, *Akuntansi Biaya*, Edisi Kedua, (Yogyakarta: BPFE, 2000), hlm. 16

⁶ Mulyadi, *Akuntansi Biaya*, Edisi Keenam, (yogyakarta: STEI YKPN, 2001), hlm. 8

⁷ Henry Simamora, *Akuntansi Manajemen*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 8

menentukan laba/rugi, dapat diartikan juga sebagai beban, harga pokok, harga perolehan dan nilai tukar.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa beban biaya adalah suatu kewajiban atau tanggung jawab yang harus dilakukan untuk dapat memperoleh suatu manfaat yang diinginkan. Beban biaya yang dimaksud dalam penelitian ini merupakan sejumlah dana atau uang yang harus dikeluarkan oleh nasabah untuk dapat memperoleh pembiayaan akad *musyarakah mutan qi ah* dari Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

2. Macam-macam biaya pada akad pembiayaan

Secara umum pembebanan biaya yang dilakukan oleh perbankan syariah dilakukan untuk menutupi transaksi-transaksi yang dilakukan oleh nasabah, serta fasilitas yang digunakan oleh nasabah seperti buku tabungan, ATM, dan slip penarikan. Pada setiap produk pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah, biaya-biaya yang timbul merupakan tanggungan nasabah dan wajib disetorkan diawal sebelum pencairan.

Adapun biaya-biaya yang timbul dari akad Pembiayaan adalah biaya administrasi, biaya asuransi, biaya notaris, biaya pengikatan agunan, biaya materai, biaya penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat.⁸

⁸ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, dan Otoritas Jasa Keuangan (penyusun), *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutan Qi Ah* (2016), Diakses melalui <http://www.ojk.go.id> 22 November 2016, hlm. 141

a. Biaya administrasi

Biaya administrasi adalah biaya yang dikenakan oleh bank syariah ketika memberikan bantuan kepada nasabah yang bergerak di bidang sosial (nirlaba) dalam bentuk pinjaman lunak, tanpa pembagian hasil melainkan hanya mengembalikan pokok pinjaman. Akan tetapi untuk tidak merugikan bank syariah dalam hal pengurusan, misalnya biaya materai, notaris, biaya peninjau proyek dan lain-lain, maka kepada nasabah nirlaba tersebut dipungut biaya administrasi⁹. Adapun ketentuan biaya administrasi pada akad pembiayaan yaitu:

- 1) Biaya administrasi disesuaikan menurut kebijakan Bank Umum Syariah (BUS)/Unit Usaha Syariah (UUS)/Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS), terkait pengadaan berkas-berkas dan dokumen pembiayaan.
- 2) Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban nasabah.
- 3) Biaya administrasi dibayarkan di awal sebelum pendaftaran pencairan fasilitas pembiayaan.¹⁰

b. Biaya asuransi

Kata asuransi berasal dari Bahasa Belanda, *assurantie* dan dalam hukum Belanda disebut *Verzekering* yang artinya pertanggungan. Definisi asuransi di Indonesia telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian, yang menyatakan bahwa asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi untuk

⁹ Ktut Silvanita Mangani, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Erlangga, 2009), hlm. 37.

¹⁰ Divisi Pengembangan Produk *Standar Produk Perbankan...*, hlm. 141

memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan. Atau, tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungjawabkan.¹¹ Dalam Bahasa Arab asuransi disebut *al-ta' in*, artinya adalah seseorang membayar/menyerahkan uang cicilan untuk agar ia atau ahli warisnya mendapatkan sejumlah uang sebagaimana yang telah disepakati, atau untuk mendapatkan ganti terhadap hartanya yang hilang, dikatakan seseorang mempertanggungjawabkan atau mengasuransikan hidupnya, rumahnya atau mobilnya.¹²

Adapun asuransi yang digunakan dalam akad pembiayaan adalah asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kerugian agunan. Ketiga asuransi tersebut digunakan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan nasabah. Seperti pada pembiayaan yang diajukan oleh badan hukum maka asuransi yang digunakan adalah asuransi kerugian agunan, sedangkan asuransi yang diajukan oleh perorangan maka asuransi yang digunakan adalah asuransi jiwa dan kebakaran.¹³

Adapun ketentuan asuransi pada akad pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya ini dikenakan jika menurut Bank Umum Syariah (BUS)/Unit Usaha Syariah (UUS)/Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS), perlu dilakukan penutupan asuransi jiwa.

¹¹ Muhammad Syakir Sula, *Asuransi Syariah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), hlm. 26-27

¹² *Ibid*, hlm. 28

¹³ Wawancara dengan Winardi, Staf Marketing pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Januari 2018.

- 2) Besarnya biaya asuransi jiwa tergantung kepada profil resiko nasabah dan nilai pertanggungan asuransi jiwa.
- 3) Pada biaya asuransi kerugian agunan biaya tergantung kepada profil resiko nasabah dan nilai pertanggungan asuransi.
- 4) Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran pokok kepada BUS/UUS/BPRS¹⁴

c. Biaya notaris dan pengikatan agunan

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris¹⁵. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Agunan atau jaminan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Agunan atau jaminan dapat berupa benda tetap atau benda bergerak dan benda tidak tetap atau benda bergerak. Benda tetap (benda tidak bergerak) merupakan

¹⁴ Divisi Pengembangan Produk, *Standar Produk Perbankan ...*, hlm. 141

¹⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

suatu benda yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, seperti tanah dan bangunan. Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara.

1) Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Adapun yang dapat mempunyai hak milik adalah:

- a) Hanya warga Negara Indonesia
- b) Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria /Kepala BPN No.9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).¹⁶

2) Hak guna usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak guna usaha merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian,

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 25

perikanan atau perternakan sebagaimana ketentuan pada pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁷

3) Hak guna bangunan (HGB)

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun sebagaimana ketentuan pada pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁸

4) Hak pakai atas tanah negara

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan pada pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria¹⁹.

Pengikatan jaminan atas tanah tersebut di atas adalah dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang meliputi pula seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Setelah pengikatan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris, APHT tersebut didaftarkan oleh notaris ke Badan Pertanahan Negara

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*, hlm. 26

¹⁹ *Ibid*, hlm. 26-27

(BPN) setempat. Pada akad *musyarakah mutan qi ah* yang diaplikasikan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yang dijadikan agunan adalah objek dari akad tersebut, baik berupa tanah, maupun bangunan, yang telah menjadi hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan²⁰.

Benda tidak tetap (benda bergerak) yaitu suatu benda yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan (Pasal 509 KUHPdt)²¹ misalnya, kendaraan bermotor, barang-barang inventaris kantor, mesin, hewan ternak, dan lain sebagainya. Benda-benda tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas pelunasan utang debitur. Sedangkan pengikatan jaminan atas benda bergerak tersebut adalah dengan gadai atau fidusia²².

d. Biaya materai

Biaya materai adalah pajak yang dikenakan atas dokumen yang bersifat perdata dan dokumen untuk digunakan dipengadilan.²³ Nilai materai yang berlaku saat ini adalah Rp. 3.000,00 dan Rp. 6.000,00 yang disesuaikan dengan nilai dokumen dan penggunaan dokumen. Adapun nilai materai yang digunakan pada akad *musyarakah mutan qi ah* adalah nilai materai Rp. 6.000,00.

e. Biaya jasa penilai independen/publik

Penilai merupakan seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian. Penilai publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana yang telah

²⁰Wawancara dengan Winardi, Staf Marketing..., pada 22 Januari 2018

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm 130.

²² Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Lihat pada Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

²³ Undang-Undang No.13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai

diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor.125/PKM.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik. Adapun bidang jasa penilaian meliputi bidang jasa penilaian properti dan bidang jasa penilaian bisnis. Jasa penilai publik ini tidak selalu diterapkan pada akad pembiayaan di Bank Syariah, jasa ini dikenakan hanya jika menurut bank perlu untuk dilakukan penilaian oleh pihak independen/publik.²⁴ Pada akad *musyarakah mutan qilah* dalam penelitian ini bank tidak menggunakan jasa penilai independen/publik.

f. Biaya pelunasan dipercepat

Pelunasan dipercepat merupakan angsuran yang disetorkan oleh nasabah sebelum jatuh tempo, maka dalam hal ini nasabah wajib membayar seluruh kewajiban angsuran (pokok dan marjin yang telah ditentukan). Adapun ketentuan yang berlaku pada biaya pelunasan dipercepat adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya ini disesuaikan menurut kebijakan BUS/UUS/BPRS terkait pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena hal ini akan menyebabkan penambahan biaya administrasi BUS/UUS/BPRS dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas BUS/UUS/BPRS disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan.
- 2) Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara *irreguler* seperti (i) biaya administrasi (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja BUS/UUS/BPRS atas dana nasabah pihak ketiga.²⁵

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor.125/PKM.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik.

²⁵ *Ibid*

Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh tidak semua beban biaya yang tersebut di atas diterapkan. Adapun beban biaya yang diterapkan pada akad *musy rakah mutan qi ah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yaitu, biaya administrasi, biaya asuransi, biaya notaris, dan biaya pengikatan agunan. Untuk biaya materai Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh tidak memisahkannya, melainkan biaya ini sudah termasuk kedalam perhitungan masing-masing pada dokumen yang dibutuhkan seperti akta notaris, akta pengikatan agunan dan polis asuransi. Sedangkan biaya penilai independen Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh tidak menggunakan jasa penilai dari luar melainkan menggunakan staf sendiri yang telah kompeten dalam menghitung nilai yang dibutuhkan oleh suatu akad.

B. Pembiayaan Musy rakah Mutan qi ah

1. Pengertian dan dasar hukum *musy rakah mutan qi ah*

Musy rakah mutan qi ah merupakan perkembangan dari akad *musy rakah*. Akad *musy rakah mutan qi ah* ini termasuk dalam golongan *hybrid contract* atau suatu akad yang terdiri atas lebih dari satu akad, yaitu akad *syirkah* (kerja sama) dan *bai'* (jual beli)²⁶. Akad *musy rakah mutan qi ah* ini juga mengandung akad *ijarah* (sewa) karena objek akad *musy rakah mutan qi ah* boleh diijahkan. *Musy rakah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah, sedangkan istilah *syirkah* yang lebih umum

²⁶ Darsono, Ali Sakti, Siti Astiyah, dkk, *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 160.

digunakan dalam fiqih muamalah.²⁷ Kata *musyarakah* merupakan wazan dari kata *syarika-yasyraku-syarika-syirkatan*, yang berarti bersekutu atau berserikat, perusahaan atau kelompok/kumpulan.²⁸ Secara bahasa *syirkah* artinya perkumpulan atau persekutuan. *Syirkah* ini terjadi karena berdasarkan pilihan atau kesepakatan antara dua orang atau lebih. Ulama fiqih mendefinisikannya sebagai akad antara dua sekutu dalam modal dan keuntungan²⁹. Secara istilah, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *syirkah (musyarakah)* adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah³⁰.

Adapun menurut istilah ada beberapa definisi *musyarakah* yang dirumuskan oleh ulama dan fuqaha yaitu:

- a. Menurut ulama Hanafiah, *musyarakah* ialah akad antara dua orang yang berserikat pada pokok harta (modal) dan keuntungan.
- b. Menurut ulama Malikiyah *musyarakah* yaitu izin untuk bertindak secara hukum bagi dua orang yang bekerjasama terhadap harta mereka.
- c. Menurut Hasbi as-Shiddiqie *musyarakah* ialah akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk saling tolong menolong dalam suatu usaha dan membagi keuntungannya.³¹

²⁷ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 49.

²⁸ Mahmud Yunus, *kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hidakarya Agung, 1989), hlm. 196.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* jilid 4 (Surakarta: Insan Kamil, 2016), hlm. 341

³⁰ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 220.

³¹ Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, dan Saipudin Shidiq, *Fiqih Muamalah*, cet.1, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 127.

- d. Menurut Muhammad al-Syarbani al-Khatib yang dimaksud dengan *musy rakah* adalah ketetapan hak pada sesuatu untuk dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui)³².
- e. Menurut Imam Taqiyuddin Abi Bakr Ibn Muhammad al-Husaini, yang dimaksud dengan *musy rakah* adalah ibarat penetapan suatu hak pada sesuatu yang satu untuk dua orang atau lebih dengan cara yang telah diketahui³³.

Jika diperhatikan dari lima definisi di atas sesungguhnya perbedaan hanya bersifat redaksional, namun secara esensial prinsipnya sama yaitu bentuk kerja sama antara dua orang atau lebih dalam sebuah usaha dengan konsekuensi dan kerugian ditanggung secara bersama.

Menurut Fiqih Muamalah, terdapat dua jenis *musy rakah* yaitu, *musy rakah* hak milik (*syirkah al-amlak*) dan *musy rakah* akad (*syirkah al-'uq d*)³⁴. Dalam hukum positif, *syirkah al-amlak* dianggap sebagai *syirkah* paksa (*ijabariyah*), sedangkan *syirkah al-'uqud* dianggap sebagai *syirkah* sukarela (*ikhtiy riyah*)³⁵. *Musy rakah* akad (*syirkah al-'uq d*) terbagi menjadi empat yaitu:

- 1) *Syirkah 'In n* yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih dalam permodalan untuk melakukan suatu usaha bersama dengan cara membagi untung atau rugi sesuai dengan jumlah modal masing-masing. Kewenangan mitra *syirkah 'in n*

³² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 125-126.

³³ *Ibid*, hlm. 126.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah produk-produk Dan Aspek-Aspek hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 330

³⁵ Wahbah az -Zuhaili, *Fqih Islam*, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, vol 5. Cet. II, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 442

bersifat terbatas pada persetujuan mitra yang lain. Praktik *musyarakah* dalam dunia perbankan umumnya didasarkan atas konsep *syirkah 'in n*.

- 2) *Syirkah Muf wadiah* yaitu kerja sama antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu usaha dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a) Modalnya harus sama banyak. Bila ada di antara anggota perserikatan, modalnya lebih besar, maka *syirkah* itu tidak sah.
 - b) Mempunyai kesamaan wewenang dalam bertindak yang ada kaitannya dengan hukum.
 - c) Mempunyai kesamaan dalam hal agama.
 - d) Masing-masing anggota mempunyai hak untuk bertindak atas nama *syirkah*.³⁶

Mayoritas ulama membolehkan jenis *syirkah muf wadiah*, akan tetapi Imam Syafi'i melarang *syirkah* ini karena mitra akan menanggung akibat dari tindakan yang dilakukan oleh mitra lainnya, kendati ia tidak mengetahuinya. Dengan demikian, jika hal ini dilaksanakan, maka akan dikhawatirkan masuk dalam katagori *gharar* yang dilarang dalam agama Islam. Alasan ini dibantah oleh mayoritas ulama karena penanggungan terhadap sesuatu yang tidak diketahui bukanlah tujuan dari *syirkah muf wadiah*, melainkan konsekuensi dari kerja sama yang memberikan kebebasan kepada mitra dalam menjalankan usaha³⁷.

- 3) *Syirkah wuj h* adalah suatu perjanjian kemitraan antara dua orang pengusaha atau lebih yang memiliki keahlian dan reputasi yang tinggi. Para pihak yang

³⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah...* hlm. 225-226

³⁷ Rizal Yaya, Aji Erlangga, dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 151

terkait dengan perjanjian tersebut membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan (pemasok barang) berdasarkan reputasi mereka. Setelah mereka dapat memperoleh barang tersebut secara kredit, selanjutnya mereka menjual barang tersebut secara tunai. Baik keuntungan maupun kerugian dari transaksi tersebut dibagi secara proporsional di antara mereka.³⁸ Mazhab Syafi'i dan Maliki menolak bentuk ini dengan alasan tidak adanya modal yang dikembangkan. Sebaliknya mayoritas ulama membolehkan dan menganggap kebutuhan terhadap modal uang lebih besar dari kebutuhan terhadap pengembangan modal uang yang sudah ada³⁹.

- 4) *Syirkah abd n* (kerja sama usaha), yaitu kerja sama antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu usaha atau pekerjaan. Selanjutnya hasil dari usaha tersebut dibagi antar sesama mereka berdasarkan perjanjian. Imam Syafi'i melarang *syirkah* ini karena *syirkah* ini dilakukan tanpa modal harta. Akan tetapi, mayoritas mazhab dan ulama membolehkan karena keuntungan tidak harus didapat dari modal harta, tetapi dapat pula dari modal kerja⁴⁰.

Dalam praktik perbankan syariah, *musy rakah* dapat berupa *musy rakah* permanen maupun *musy rakah* menurun (*diminishing musy rakah*) atau disebut juga *musy rakah mutan qi ah*.⁴¹ Dalam Fikih Muamalat, akad *syirkah* termasuk dalam akad bernama atau *al-'uq d al-musamm* yaitu akad yang sudah ditentukan namanya oleh para ulama dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk...*, hlm. 334-335

³⁹ Rizal Yaya, Aji Erlangga, dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan...*, hlm. 150

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk...*, hlm. 274

berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad yang lain.⁴² Namun, akad *musy rakah mutan qi ah* bukanlah akad yang sudah ditentukan namanya, dengan kata lain adalah akad tidak bernama atau *al-'uq d gair al-musamm* karena akad ini merupakan pengembangan dari akad *musy rakah*. Sehingga ketentuan-ketentuan dalam akad *musy rakah* juga berlaku pada akad *musy rakah mutan qi ah*. Kata *mutan qi ah* berarti pengurangan secara bertahap⁴³. Terdapat beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ahli tentang *musy rakah mutan qi ah* yaitu sebagai berikut:

1. Fatwa Nomor: 73 DSN-MUI/XII/2008 tentang *musy rakah mutan qi ah* yang menyebutkan bahwa *musy rakah mutan qi ah* ialah *musy rakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*sy rik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Fatwa di atas mengatur tentang definisi *musy rakah mutan qi ah*, hak dan kewajiban para mitra, dan beberapa ketentuan lainnya, namun tidak menjelaskan mengenai rukun dan syarat *musy rakah mutan qi ah*.
2. Menurut Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, *musy rakah mutan qi ah* yaitu kerja sama antara para pihak (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan “modal usaha” oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama di antara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 73.

⁴³ A.W. Munawwir, *kamus Al-Munawir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 1455.

bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang.⁴⁴

3. Divisi pengembangan produk dan edukasi menjelaskan bahwa *Musy rakah mutan qi ah* ialah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad *musy rakah*. *Musy rakah Mutan qi ah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hi ah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naql al-hi ah bi al-'iwadh mutan qishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah⁴⁵.

Pada haikatnya definisi-definisi di atas hanya berbeda pada redaksionalnya saja, sedangkan esensi yang terkandung di dalamnya adalah sama. Esensinya adalah *musy rakah mutan qi ah* merupakan suatu akad kerja sama untuk memiliki atau pengadaan barang dengan bersama-sama, yang kemudian kepemilikan salah satu pihak berkurang secara bertahap sampai seluruh aset tersebut dimiliki oleh satu pihak saja. Ketiga definisi di atas mengarah kepada akad kerja sama yang berakhir dengan kepemilikan salah satu pihak (nasabah) disebabkan pembelian porsi modal secara bertahap.

Adapun dasar hukum akad *musy rakah mutan qi ah* adalah Alquran, hadis, dan ijmak.

⁴⁴Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm. 60

⁴⁵ Divisi Pengembangan Produk *Standar Produk Perbankan...*, hlm. 09

a. Dasar hukum dari Alquran

1) Surat *al-Nis* ' ayat 12

... ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي التُّثْلِثِ ...

Artinya : ... “maka mereka bersekutu dalam hal yang sepertiga itu”...

Ayat di atas menjelaskan secara rinci bagian mereka yang berhubungan dengan pewaris dari segi pernikahan, karena hubungan yang berdasarkan faktor ini lemah dibandingkan dengan hubungan yang berdasarkan faktor keturunan.⁴⁶ Ayat ini sebenarnya tidak memberikan landasan syariah bagi semua jenis *syirkah*, tetapi hanya memberikan landasan hukum kepada *syirkah* amlak jabariyyah yaitu perkongsian beberapa orang yang terjadi di luar kehendak mereka karena mereka sama-sama mewarisi harta yang ditinggalkan oleh pewaris. Kata *Syurak* pada ayat di atas merupakan salah satu bentuk dari wazan kata *syirkah* sehingga hal ini membuktikan bahwa kata *syirkah* telah dikenal sejak lama.

2) Surat *al-M* 'idah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ هَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.

Menurut Quraish Shihab, awal ayat pada surah *al-M* 'idah ini memulai pesannya kepada kaum beriman agar memenuhi semua akad perjanjian yang

⁴⁶ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah Pesan Dan Kesan Al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 366

tersurat dan yang tersirat yang dikandung oleh surah yang lalu⁴⁷. “Penuhilah Akad-akad itu”, berarti janji-janji. Janji-janji ialah perkara-perkara yang dibolehkan, dilarang, difarhdhukan dan ditetapkan oleh Allah di dalam Al-Qur’an. Janji itu mencakup segala bentuk akad seperti janji Allah, akad sumpah, akad *syirkah*, akad jual beli, dan akad nikah⁴⁸. Ayat ini merupakan dasar hukum bagi setiap jenis perikatan yang dilakukan oleh manusia. Dalam ayat diatas mewajibkan untuk memenuhi setiap perikatan yang telah disepakati bersama, memenuhi segala hak, kewajiban dan tanggung jawab bagi setiap yang melakukan perikatan sesuai dengan akad yang telah mereka sepakati, termasuk akad *musy rakah mutan qi ah*.

3) Surat d ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَتَاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: “Dawud berkata: “sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lainnya, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh, dan amat sedikitlah mereka itu.” Dan Dawud mengetahui bahwa kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhan-nya lalu menyungkur sujud dan bertobat”.

Ayat di atas merupakan komentar atas putusan Dawud as. atas perkara yang dihadapinya, dia berkata sesungguhnya aku bersumpah bahwa ia benar-benar telah menzalimimu dengan meminta menggabungkan kambingmu yang

⁴⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah...* hlm. 5-6.

⁴⁸ Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, alih bahasa Shuhabuddin, cet.1 (Jakarta Gema Insani Perss, 1999), hlm. 276.

hanya seekor itu dengan dengan kambing-kambinya yang jumlahnya berlipat-lipat ganda dari milikmu. Memang banyak di antara orang-orang yang berserikat yang saling merugikan satu sama lain. Kecuali orang-orang yang beriman dan terbukti keimanannya dengan selalu beramal, tetapi amat sedikit orang yang seperti itu sikapnya⁴⁹. Dari ayat diatas dapat kita simpulkan bahwa *syirkah* itu dibolehkan hanya saja dalam melakukan *syirkah* harus ada unsur keterbukaan dan kejujuran antara para pihak yang bekerja sama. Sehingga tidak ada para pihak yang nantinya merasa dirugikan atau terzalimi oleh pihak lainnya.

b. Dasar hukum dari hadis

1) Hadis riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah

عن أبي هريرة قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: إن الله يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما حبه فإذا خا نه خررت من بينهما (رواه أبو داود)⁵⁰

Artinya: “ Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw bersabda: Allah berfirman, ‘Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah satu dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya, dan apabila dia berkhianat Aku keluar dari mereka berdua’. Diriwayatkan oleh Abu Dawud dan dishaihan oleh al-Hakim. (HR. Abu Dawud)

Hadis *qudsi*⁵¹ di atas menunjukkan kecintaan Allah SWT kepada hamba-hamba-Nya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan. Allah SWT akan selalu bersama kedua orang yang berkongsi dalam pengawasan-Nya, penjagaan-Nya dan bantuan-

⁴⁹ M. Quraish shihab, *Tafsir Al-Misbah...*, hlm. 130

⁵⁰ Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Juz III, (Beirut: Darul Fikri), hlm. 78

⁵¹ Yang dimaksud dengan hadis *qudsi* ialah setiap hadis yang Rasul menyandarkan perkataannya kepada Allah. Lihat Munzir Suparta, *Ilmu Hadis*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), hlm. 16.

Nya⁵². Allah akan memberikan bantuan dalam kemitraan ini. Hadis di atas menjelaskan bahwa Allah akan menjaga dan menolong dua orang yang bersekutu dan menurunkan berkah pada pandangan mereka dan juga anjuran terhadap kedua orang yang bersekutu untuk saling memelihara hak-hak mereka. Jika salah satu dari mereka berkhianat maka Allah akan menghilangkan pertolongan dan keberkahan tersebut. Disamping itu juga masih banyak hadis yang menceritakan bahwa sahabat telah melakukan *syirkah*. Salah satu dari hadis-hadis tersebut adalah:

2. Hadis riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Ibnu Majah dari al-Saib al-Mahzumy

وعن السَّائِبِ بْنِ يَزِيدَ الْمَخْزُومِيِّ أَنَّهُ كَانَ شَرِيكَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَبْلَ الْبَعْثَةِ فَجَاءَ يَوْمَ الْفَتْحِ فَقَالَ مَرْحَبًا بِأَخِي وَشَرِيكِي (رواه أحمد و أبو داود و ابن ما خة)

Artinya: “Dari al-Saib al-Mahzumy , bahwa ia dahulu adalah sekutu Nabi SAW sebelum beliau diangkat menjadi Rasul. Ketika ia datang pada hari penaklukan kota Mekkah, beliau bersabda: “selamat datang wahai saudaraku dan sekutuku”. (HR. Ahmad, Abu Dawud, dan Ibu Majah)

Dari hadis di atas dapat kita ketahui bahwa praktik *syirkah* telah ada sejak lama, Rasulullah SAW tidak pernah melarangnya sehingga dapat disimpulkan bahwa Rasulullah telah memberi ketetapan kepada mereka yang melakukan *syirkah* selama tidak bertentang dengan ketentuan dan syarat yang telah dibenarkan dalam Islam.

⁵² M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah...* hlm. 342

c. Dasar hukum dari *ijma*/ pendapat ulama

Mayoritas ulama membolehkan akad *musy rakah* Ibnu Qudamah dalam kitabnya al-Mughni telah berkata, “Kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi *musy rakah* secara global walaupun terdapat perbedaan dalam beberapa elemen darinya⁵³”. Menurut Wahbah Zuhaili *musy rakah mutan qi ah* dibenarkan dalam Islam karena sebagaimana *ij rah muntahiya bi al-tamlik* akad ini bersandar kepada janji dari pihak bank kepada mitra (nasabah) nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Selain itu saat berlangsungnya akad *musy rakah mutan qi ah* dipandang sebagai *syirkah ‘inan* karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi hartanya dan pihak bank mendelegasikan nasabahnya untuk mengelola kegiatan usaha sehingga setelah kerja sama tersebut selesai maka bank akan menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada nasabah selaku mitranya dengan ketentuan akad penjualan tersebut dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *syirkah*.⁵⁴

Di Indonesia *musy rakah mutan qi ah* dirumuskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai lembaga yang berwenang dalam mengeluarkan fatwa. Dalam Fatwa DSN-MUI NO: 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musy rakah Mutan qi ah* dijelaskan mengenai dasar hukum dibolehkannya *musy rakah mutan qi ah*, ketentuan umum, ketentuan akad, ketentuan hukum dan ketentuan khusus mengenai *musy rakah*

⁵³ Syafi’i Antonio, *Bank dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 91

⁵⁴ Wahbah az Zuhaili, *Al-Mu malah Al-Maliyah Al-Muasyirah*, (Dr al-Fikri, Beirut, 1998), hlm. 436-437. Dikutip dari Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musy rakah mutan qi ah*.

mutan qi ah.⁵⁵ Fatwa ini diharapkan mampu untuk menjadi payung hukum bagi perbankan syariah dan juga bagi nasabah yang menggunakan akad *musy rakah mutan qi ah* sebagai perikatan kerja sama.

3. Rukun Dan Syarat *Musy rakah Mutan qi ah*

Seperti yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, bahwa *musy rakah mutan qi ah* merupakan akad yang terdiri atas lebih dari satu akad, yaitu akad *musy rakah* (kerja sama) dan akad *bai'* (jual beli). Sehingga rukun dan syarat yang berlaku dari kedua akad tersebut, juga berlaku pada akad *musy rakah mutan qi ah*, sebagaimana yang telah ditetapkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 73DSN-MUI/XII/2008 tentang *Musy rakah Mutan qi ah*. Dengan demikian disimpulkan bahwa rukun dan syarat *musy rakah mutan qi ah* adalah sebagai berikut:

- a. *Shighat* atau *ijab qabul*, yang harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak, dan juga menunjukkan tujuan dari kontrak. Akad dituangkan secara tertulis melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- b. Para pihak yang berakad, yaitu orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melaksanakan perbuatan hukum. Disyaratkan bagi keduanya adanya kelayakan melakukan transaksi (*ahliyah al-'aqad*, yaitu balig, berakal, pandai dan tidak dicekal untuk membelanjakan harta) serta

⁵⁵ Lihat Fatwa DSN-MUI No:73/DSN-MUI/IX/2008, dilampirkan.

kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.⁵⁶ Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah mutan qi ah* dalam proses bisnis normal⁵⁷.

- c. Objek akad, yang dimaksud dengan objek akad adalah *amw l*⁵⁸ atau jasa yang dihalalkan dan dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Menurut Abdul Shomad objek akad harus mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Halal menurut *syara'*.
- 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak).
- 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik.
- 4) Dapat diserahkan (berada dalam kekuasaannya)
- 5) Dengan harga jelas.⁵⁹

Menurut Fatwa DSN-MUI objek akad juga meliputi modal, kerja, keuntungan dan kerugian⁶⁰.

Adapun mengenai syarat khusus yang terdapat dalam akad *musyarakah mutan qi ah* adalah:

- a. Aset *musyarakah mutan qi ah* dapat di *ijarah*-kan kepada pihak lain, sehingga apabila menjadi objek *ijarah*, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari

⁵⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah...*, hlm. 220

⁵⁷ Fatwa DSN-MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*

⁵⁸ Amwal adalah benda yang dapat dimiliki, dikuasai atau diusahakan dan dialihkan baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, baik benda terdaftar maupun benda tidak terdaftar baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dan hak yang mempunyai nilai ekonomis. Lihat pasal 1 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi syariah

⁵⁹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm.56

⁶⁰ Fatwa DSN-MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*

ujrah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sedangkan kerugian harus berdasarkan proposisi kepemilikan.

- b. Dalam akad *musy rakah mutan qi ah* pihak pertama (bank) wajib berjanji untuk menjual seluruh porsinya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya. Jual beli porsi ini dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Setelah selesai pelunasan penjualan, maka seluruh porsi beralih kepada pihak kedua (nasabah).
- d. Biaya perolehan aset *musy rakah mutan qi ah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.⁶¹

Selain dari rukun *musy rakah* dan *bai'* juga berlaku rukun dan syarat *ij rah*, karena objek dari *musy rakah mutan qi ah* dapat di*ij rah*kan. Jika para pihak sepakat untuk menyewakan (*ij rah*) objek akad *musy rakah mutan qi ah*, maka para pihak juga harus memenuhi rukun dan syarat dari *ij rah* sebagaimana berikut :

- a. *Ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad baik secara verbal atau dalam bentuk lain
- b. Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa dan pengguna jasa.
- c. Objek akad *ij rah* yaitu, manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.⁶²

Rukun dan syarat pada akad *musy rakah mutan qi ah* tidak tercantum secara sistematis sebagaimana akad lainnya, hal ini dikarenakan akad *musy rakah*

⁶¹ Fatwa DSN-MUI No.73 DSN-MUI/XII/2008 Tentang *Musy rakah Mutan qi ah*

⁶² Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta Pers, 2016), hlm 105

mutan qi ah merupakan akad yang terdiri lebih dari satu akad. Sehingga rukun dan syaratnya akan berbeda-beda pada setiap penulisan karya ilmiah, meskipun inti yang dimaksudkan sama. Akad *bai'* digunakan pada pembelian porsi modal bank kepada nasabah, sedangkan akad *musy rakah* digunakan dalam ketentuan kerja sama yang meliputi modal, kerja, keuntungan dan kerugian. Sedangkan akad *ij rah* digunakan apabila objek dari *musy rakah mutan qi ah* disewakan kepada pihak ketiga/nasabah.

4. Bentuk pembiayaan *Musy rakah Mutan qi ah* pada perbankan Syariah

Implementasi pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* dalam operasional perbankan syariah merupakan kerja sama antara bank syariah dan nasabah untuk modal usaha kerja dan pengadaan atau pembelian suatu barang di mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerja sama tersebut. Dalam konteks kepemilikan usaha, penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan, keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak⁶³.

Bentuk pembiayaan *musy rakah mutan qi ah* yang diberlakukan Bank Syariah Indonesia adalah bentuk kerjasama antara bank dan nasabah yang berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank.

⁶³ Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm. 231-232

Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%⁶⁴.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah misalnya, Rp.1000.000.000,00. Bank berkontribusi Rp.70.000.000,00 dan nasabah Rp.30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah dan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah⁶⁵.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp.1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp.700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp.300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp.300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dan dengan demikian, saham nasabah setiap bulan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *musy rakah mutan qi ah*. atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank⁶⁶. Dalam *musy rakah mutan qi ah* terdapat nisbah

⁶⁴ Syafi'i Antonio, *Bank dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 173

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 173-174

bagi hasil, di mana nisbah bagi hasil ini diperlukan untuk pembagian keuntungan dan harus disepakati oleh para mitra di awal akad sehingga risiko perselisihan di antara para mitra dapat dihilangkan. Kemudian jika ada perubahan pada nisbah bagi hasil harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Keuntungan harus dapat dikuantifikasi dan ditentukan dasar perhitungan keuntungan tersebut (bagi hasil)⁶⁷.

Menurut mazhab Hanafi dan Hanbali, keuntungan bukanlah hanya modal, melainkan hasil interaksi antar modal dan kerja. Bila salah satu mitra lebih berpengalaman, ahli dan teliti dari yang lainnya, dibolehkan baginya untuk mensyaratkan bagi dirinya sendiri suatu bagian tambahan dari keuntungan sebagai ganti dari sumbangan kerja yang lebih banyak. Maka merujuk pada perkataan Ali bin Abi Thalib RA “keuntungan harus sesuai dengan yang mereka tentukan, sedangkan kerugian harus proposional dengan modal kerja mereka⁶⁸.

Musy rakah mutan qi ah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Karakter utama produk *musy rakah mutan qi ah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hi ah*⁶⁹ yang terbagi menjadi sejumlah unit *hi ah*.
- b. Konstan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hi ah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

⁶⁷ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 147-149.

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 150.

⁶⁹ Yang dimaksud dengan *hi ah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musy rakah mutan qi ah* yang bersifat *musya'* (bagian kekayaan/porsi milik bersama secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasannya secara fisik. Lihat pada Devisi Pengembangan Prodyuk dan Edukasi, *Standar Produk Perbankan Syariah...* hlm. 11

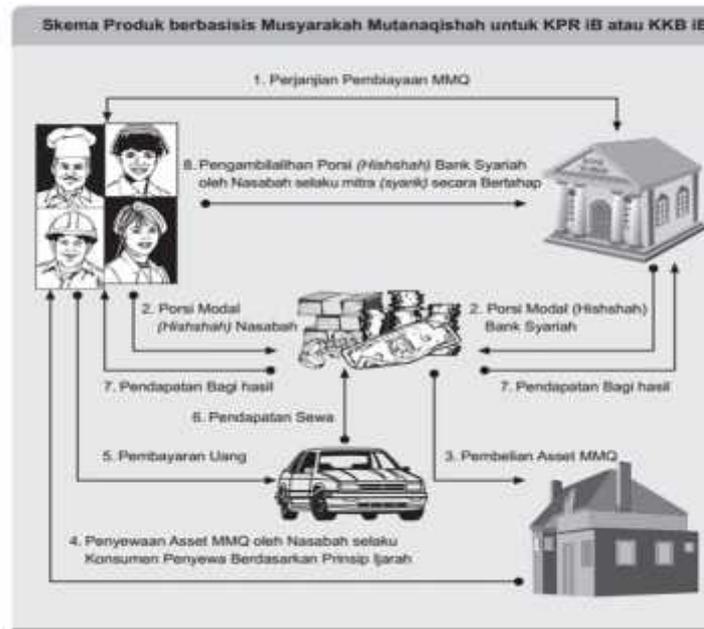
- c. *Wa'd* (perjanjian) yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap *hi ah* nya kepada nasabah.
- d. *Intiqal al milkiyyah* yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan unit *hi ah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hi ah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hi ah* tersebut, dinyatakan sebagai hasil yang menjadi hak bank syariah.⁷⁰

Dalam melakukan sebuah pembiayaan maka pihak perbankan syariah menetapkan beberapa syarat sebelum melakukan perikatan pada pembiayaan, secara umumnya yaitu sebagai berikut:

- a. Surat permohonan tertulis, dengan dilampirkan proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha ke depan, rincian dan penggunaan dana ke depan, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- b. Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan, dan tanda daftar perusahaan.
- c. Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhir, data penjualan, dan photo copy rekening bank.⁷¹

⁷⁰ Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi *Standar Produk Perbankan...* hlm. 11

⁷¹ Syafi'i Antonio, *Bank dari Teori...*, hlm. 171



Gambar 1. Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Sumber: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan

keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.
2. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya juga sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
3. Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* digunakan untuk membeli aset *musyarakah mutanaqishah* sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa mobil atau rumah, yang dapat di *ijarah* kan (disewakan).
4. Penyewaan aset *musyarakah mutanaqishah* sebagai objek usaha dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa dengan *ujrah*

(membayar sewa) yang hasilnya dibagi antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang telah disepakati.

5. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah (apabila objek disewa sendiri oleh nasabah) selaku konsumen penyewa kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
6. Pembagian keuntungan usaha penyewaan rumah atau mobil antara bank dan nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati.
7. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada bank sesuai dengan kesepakatan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku mitra *musy rakah mutan qi ah* sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal bank oleh nasabah.
8. Di samping membayar bagi hasil, nasabah juga membayar angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan *musy rakah mutan qi ah*, di mana seluruh aset *musy rakah mutan qi ah* menjadi milik penuh nasabah.⁷²

Dari tahapan skema tersebut penulis dapat menyimpulkan bahwa terdapat tiga kontrak perjanjian yang dilakukan, perjanjian pertama adalah perjanjian kerja sama (*syirkah*) antara bank dan nasabah, yaitu secara bersama-sama memiliki aset *musy rakah mutan qi ah* baik berupa rumah, toko, maupun kendaraan, dan sebagainya. Kemudian perjanjian jual beli (*bai'*) dimana bank berjanji akan menjual porsi modalnya kepada nasabah dan nasabah berjanji untuk membeli

⁷² Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, *Stabdar Produk Perbankan ...*hlm. 216.

porsi modal bank secara bertahap, sehingga kepemilikan menjadi milik nasabah seutuhnya. Selanjutnya perjanjian sewa-menyewa (*ij rah*), di mana objek dari *musy rakah mutan qi ah* dapat disewakan oleh pihak ketiga (bersifat produktif) dengan disetujui oleh bank, sehingga keuntungan dari sewa tersebut dibagi sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disetujui bersama. Atau objek tersebut juga dapat disewa sendiri oleh nasabah (bersifat konsumtif), sehingga nasabah membayar sewa kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

d. Keunggulan dan kelemahan *musy rakah mutan qi ah*.

Menurut M. Nadrattuzaman Hosen, akad *musy rakah mutan qi ah* memiliki beberapa keunggulan dan beberapa kelemahan. Adapun keunggulan akad *musy rakah mutan qi ah* sebagai pembiayaan syariah, adalah:

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki suatu aset yang menjadi objek perjanjian, karena merupakan aset bersama maka bank syariah dan nasabah akan saling menjaga aset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisasi resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.

- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan atau fluktuasi harga saat terjadi inflasi.⁷³

Adapun kelemahan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Resiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan maupun pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
- b. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad.
- c. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya.⁷⁴

Dari penjelasan di atas mengenai keunggulan dan kelemahan akad *musyarakah mutanaqisah*, dapat diketahui bahwa akad tersebut merupakan akad kerja sama yang saling memiliki aset objek perjanjian sesuai dengan porsi modal para pihak. Meskipun cicilan pada tahun pertama memberatkan nasabah, namun pada tahun-tahun selanjutnya akan lebih ringan karena porsi kepemilikan bank yang semakin menurun. Mengenai pelimpahan beban biaya sebaiknya dirincikan dengan jelas sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

⁷³ Muhammad Nadratuzzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqisah, *Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, 2009, diakses melalui journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2463

⁷⁴ *Ibid*

BAB TIGA
PEMBEBANAN BIAYA OPERASIONAL AKAD MUSY RAKAH
MUTAN QIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA
ACEH

A. Profil Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri hadir sejak tahun 1999, yang merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitulasi sebagian bank-bank di Indonesia¹.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan dilakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang, Bank Bumi Daya, Bank Exim dan Bapindo) menjadi satu bank bernama PT Bank Mandiri (persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan

¹ www.syariahmandiri.co.id diakses pada tanggal 23 Januari 2018.

penggabungan tersebut juga menetapkan PT Bank Mandiri (persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas BSB².

Sebagai tindak lanjut keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*)³.

Tim pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan Undang-Undang tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, tim pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 Tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dilakukan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24 /KEP.BI/1999, tanggal 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengakuan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah

²*Ibid*

³*Ibid*

Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999⁴.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri sejak awal pendiriannya. Bank Syariah Mandiri hadir untuk Bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik⁵.

Dalam memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani bank syariah mandiri selalu mengupayakan agar usaha yang mereka kerjakan sesuai dengan syariah yang telah ditetapkan. Adapun contohnya adalah dengan tidak menerapkan sistem bunga, mereka menerapkan sistem bagi hasil dalam menjalankan usahanya. Sehingga terhindar dari riba yang telah jelas diharamkan dalam agama Islam. Meskipun dalam praktiknya Bank Syariah Mandiri belum sepenuhnya menerapkan prinsip syariah, namun mereka sudah berusaha mengupayakan sedikit demi sedikit agar bisa sejalan dengan prinsip ekonomi syariah.

Bank Syariah Mandiri sebagai sebuah perusahaan lembaga keuangan memiliki visi dalam menjalankan kegiatannya. Visi dari Bank Syariah Mandiri terbagi kepada tiga yaitu:

⁴ *Ibid*

⁵ *Ibid*

- a. Untuk Nasabah, Bank Syariah Mandiri merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menentramkan dan memakmurkan.
- b. Untuk Pegawai, Bank Syariah Mandiri merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir profesional.
- c. Untuk Investor, Institusi keuangan syariah Indonesia yang terpercaya yang terus memberikan value berkesinambungan.⁶

Selain memiliki visi, Bank Syariah Mandiri juga memiliki misi untuk menjalankan usahanya, berikut merupakan misi dari Bank Syariah Mandiri :

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- b. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- f. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.⁷

Dalam mewujudkan misinya Bank Syariah Mandiri membantu mengatasi kekeringan, dengan menyediakan dua sumber air bersih di Madiun pada 2 November 2017. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh juga menyumbangkan bantuan untuk korban gempa bumi di Pidie Jaya berupa uang

⁶ Hasil wawancara dengan Winardi, Staf Marketing Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh, Tanggal 23 Januari 2018

⁷ *Ibid*

tunai senilai Rp. 20 juta melalui Palang Merah Indonesia (PMI) Kota Banda Aceh pada tahun lalu.⁸ Selain itu Bank Syariah Mandiri juga memberangkatkan umroh lima puluh marbot masjid pada 27 April lalu.⁹ Hal tersebut dilakukan Bank Syariah Mandiri untuk merealisasikan misi meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan. Bank Syariah Mandiri juga selalu mengupayakan agar misi perusahaan mereka dapat terwujud, sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat disekitar mereka.

Dari visi dan misi Bank Syariah Mandiri di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri sebagai sebuah lembaga keuangan, dalam menjalankan usahanya berusaha sebaik mungkin untuk memberikan pelayanan dan fasilitas terbaik untuk nasabah dan investor, sehingga dapat bertransaksi dengan nyaman. Namun, pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh jaringan internet dan fasilitas belum cukup memadai sehingga nasabah harus mengantri berjam-jam, penulis berharap Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dapat menanggulangi permasalahan ini dengan baik. Selain itu Bank Syariah Mandiri juga terus mengembangkan kualitas produk dengan nilai-nilai syariah dan meningkatkan kualitas mutu pelayanan untuk mewujudkan bank syariah terbaik di Indonesia serta memiliki jaringan yang luas di Indonesia hingga keluar Indonesia.

⁸ <http://pmibandaaceh.or.id>

⁹ www.syahiahmandiri.co.id

B. Standar Operasional Pelaksanaan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutan qiah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis untuk memenuhi kebutuhan.¹⁰

Akad *musyarakah* saja tidak cukup untuk diterapkan ke dalam produk pembiayaan. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *musyarakah mutan qiah*¹¹. Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh akad *musyarakah mutan qiah* ini diaplikasikan pada pembiayaan *refinancing* dan pembiayaan Pegawai Bank Syariah Mandiri (*softloan*).¹² Pembiayaan pegawai ini dikhususkan untuk pegawai tetap Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yang ingin memiliki rumah tinggal,¹³ sehingga pembiayaan ini bersifat konsumtif. Nisbah bagi hasil pada pembiayaan pegawai ini diambil dari pemotongan gaji

¹⁰ Syafi'i Antonio, *Bank dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 156

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 127.

¹² Hasil wawancara dengan Winardi Staf Marketing Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh pada tanggal 22 Januari 2018. *Softloan* disebut juga dengan pinjaman lunak, yaitu fasilitas pinjaman dengan syarat-syarat pelunasan ringan, tingkat suku bunga rendah dan berjangka waktu panjang. Lihat pada http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bak/pinjaman_lunak.aspx, diakses pada tanggal 23 Januari 2018.

¹³ Pegawai sudah memiliki aset rumah tersebut dari awal, bank hanya memberikan maksimal 70%.

setiap bulannya, termasuk pembelian porsi *hi ah* sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Hal ini akan berlangsung sampai kepemilikan 100% menjadi milik pegawai. Namun pembiayaan Pegawai Bank Syariah Mandiri tersebut merupakan kebijakan yang baru setahun terakhir diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri dan sewaktu waktu kebijakan tersebut dapat berubah¹⁴.

Pembiayaan *refinancing* (pembiayaan ulang) adalah fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan *refinancing* ini mencakup dua keadaan yaitu pertama, pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya dan kedua pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya¹⁵. Objek yang dijadikan pembiayaan *refinancing* ini wajib yang bersifat produktif, seperti ruko, gudang, gedung/kantor. Jika dalam bentuk rumah tinggal tidak dibolehkan kecuali rumah sewa.¹⁶ Kebijakan terhadap Pembiayaan *refinancing* ini telah dibahas oleh Dewan Syariah Nasional pada tahun 2013, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah. Pada penelitian ini penulis memfokuskan pada pembiayaan *refinancing* dengan akad *musy rakah mutan qi ah* untuk tujuan modal kerja usaha. Skema akad dengan tujuan modal usaha kerja ini bersifat investasi dan berjangka panjang sehingga pembiayaan yang diberikan bank juga dalam jumlah yang besar (di atas Rp. 200.000.000,00).

¹⁴ Hasil wawancara dengan Winardi,... pada tanggal 22 Januari 2018.

¹⁵ Lihat pada Fatwa DSN-MUI No:89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Refinancing

¹⁶ Hasil wawancara dengan Winardi...,pada tanggal 22 Januari 2018

Akad pembiayaan merupakan suatu proses yang dimulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai tahap realisasinya. Pada prosedur pembiayaan *refinancing* akad *musyarakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh, mulanya calon nasabah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada bank dalam rangka melakukan pembiayaan *refinancing* beserta dengan data-data awal yang harus dilengkapi nasabah. Kemudian bank akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen permohonan nasabah, apakah permohonan tersebut termasuk dalam target market yang telah ditetapkan oleh bank atau tidak. Bank juga melakukan penaksiran terhadap barang atau aset calon nasabah untuk dapat ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha yang disertakan nasabah dalam melakukan *syirkah* dengan bank. Apabila pemohon atau calon nasabah merupakan target market bank, maka bank akan melakukan evaluasi awal terhadap pemohon, untuk dapat diproses lebih lanjut.¹⁷

Evaluasi awal oleh bank dilakukan dengan menggunakan konsep 5C. 5C adalah kriteria bagi bank dalam rangka menilai para calon nasabahnya, bagi bank nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah nasabah yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan. Adapun prinsip 5C tersebut yaitu:

1. *Character*, yaitu data tentang kepribadian dari calon nasabah. *Character* ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah jujur dalam melakukan usaha agar segala fasilitas pembiayaan yang telah diterima dapat dipergunakan dengan baik serta penuh tanggung jawab. Cara memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah, dapat dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

¹⁷ *Ibid*

- a) Meneliti riwayat hidup nasabah, hal ini untuk menilai nasabah selama hidupnya apakah termasuk orang yang selalu menunaikan tanggung jawabnya atau orang yang melalaikan kewajibannya.
 - b) Mengkonfirmasi data dengan melakukan wawancara terhadap nasabah. Hal ini dilakukan untuk menilai keabsahan dokumen atau data yang telah diserahkan oleh nasabah kepada pihak bank.
 - c) Melihat reputasi calon nasabah dalam lingkungan usahanya.
 - d) Bank Indonesia *Checking*, untuk mengetahui apakah nasabah tersebut sebelumnya pernah mengambil pembiayaan di bank mana saja dan bagaimana angsuran pembiayaan yang diterimanya. Apakah termasuk nasabah yang baik dalam melakukan kewajibannya atau tidak, dan juga melihat apakah nasabah tersebut memiliki hutang di bank lain atau tidak.
 - e) Melakukan pemeriksaan daftar hitam, yang dapat diakses di *costumer service*. Hal ini dilakukan untuk melihat apakah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan tersebut termasuk dalam daftar hitam, jika sudah termasuk dalam daftar hitam maka nasabah tidak layak untuk diberikan fasilitas pembiayaan.¹⁸
2. *Capacity*, merupakan kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya, yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalaman nasabah dalam mengelola usahanya tersebut. *Capacity* ini merupakan salah satu poin utama untuk menganalisis nasabah karena suatu usaha yang mempunyai kapasitas yang baik akan memberikan hasil pendapatan secara optimal sehingga segala beban

¹⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: KOMPAS Gramedia, 2014), hlm. 204

angsuran selama fasilitas pembiayaan berlangsung dapat ditunaikan sebagaimana mestinya. Pengukuran *capacity* dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut ini:

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu (minimal 2 tahun terakhir).
 - b) Pendekatan profesi, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini sangat penting untuk perusahaan yang menghendaki keahlian teknologi tinggi atau perusahaan yang melakukan profesionalisme tinggi.
 - c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
 - d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana *track record* kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
 - e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan/mesin, administrasi keuangan, *industrial relation* sampai pada kemampuan merebut pasar.¹⁹
3. *Capital*, merupakan kondisi kekayaan yang dimiliki perusahaan yang dikelola nasabah. Hal ini dapat dilihat dari neraca, laporan laba rugi, struktur permodalan atau dari rasio keuntungan yang diperoleh. Dari kondisi di atas

¹⁹ *Ibid*

maka bank dapat memutuskan apakah calon nasabah layak diberi pembiayaan atau tidak.²⁰

4. *Collateral*, merupakan aset atau barang-barang yang diserahkan oleh nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Agunan tersebut dapat disita oleh bank apabila nasabah tidak dapat melakukan kewajibannya. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi sebagai berikut :
 - a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
 - b) Segi yuridis, yaitu apakah jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan.²¹
5. *Condition*, yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan tersebut. Hal ini karena ada usaha-usaha yang sangat bergantung kepada kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan calon nasabah.²²

Demikianlah evaluasi awal yang dilakukan oleh bank dalam menilai dan menentukan layak atau tidaknya calon nasabah untuk diberikan pembiayaan. Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa modal dan jaminan bukanlah hal penentu utama dalam penilaian nasabah debiturnya, akan tetapi sifat amanah, kepercayaan, kejujuran, tanggung jawab, keahlian dan prospek usaha yang baik yang menjadi penentu utama dalam menentukan nasabah debiturnya. Namun,

²⁰ *Ibid*

²¹ *Ibid*, hlm. 205

²² *Ibid*

bukan berarti jaminan tidak diperlukan, jaminan merupakan suatu nilai tambah terhadap kelayakan suatu usaha dan sebagai bentuk keyakinan bank terhadap calon nasabahnya.

Kemudian setelah melakukan evaluasi tahap awal seperti yang telah disebutkan, atas laporan hasil analisis atau evaluasi, maka pihak bank melalui pemutus pembiayaan, berupa pejabat bank yang ditunjuk atau pimpinan bank beserta dengan staf komite dengan anggota lebih dari satu, masing-masing dapat memberikan pendapat atau memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Jika keputusannya tidak, maka pihak bank akan segera memberikan jawaban secara tertulis kepada pemohon yang disertai dengan beberapa alasan penolakan secara diplomatis namun cukup jelas. Namun jika permohonan dianggap layak untuk diberikan pembiayaan maka bank akan menyerahkan surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) di mana dalam surat tersebut tertera rincian biaya-biaya dan taksiran dari bank mengenai objek yang akan dibiayai. Kemudian jika nasabah setuju dengan SP3 tersebut maka bank harus menandatangani dan menyerahkan kepada bank, untuk kemudian diproses lebih lanjut. Pemohon atau calon nasabah yang dianggap layak haruslah melengkapi data/dokumen dan syarat-syarat yang terkait dengan pembiayaan.²³ Selanjutnya bank dan nasabah menandatangani kontrak perjanjian pembiayaan, dan sebelum pencairan dana pembiayaan, nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut, *pertama* menyerahkan seluruh dokumen

²³ Hasil wawancara dengan Winardi..., pada tanggal 22 Januari 2018

jaminan asli dan diikat secara sempurna. *Kedua* semua biaya yang timbul akibat pembiayaan ini menjadi beban nasabah dan dibayar di muka.²⁴

Setelah menyerahkan dokumen jaminan dan menyetor sejumlah dana yang timbul dari akad *musyarakah mutan qi'ah* barulah bank akan mencairkan dana yang dimohonkan nasabah kepada bank. Selanjutnya nasabah dapat melakukan usaha dengan dana pembiayaan tersebut. Dalam hal menjalankan usaha bank sepenuhnya mempercayai nasabah. Meskipun akad yang digunakan adalah akad kerja sama namun dalam menjalankan usaha bank hanya *monitoring* terhadap usaha yang dilakukan oleh nasabah. Beberapa metode *monitoring* yang dapat dilakukan bank adalah *pertama* bank mengupayakan agar nasabah melakukan transaksi usahanya via Bank Syariah Mandiri, hal ini agar mempermudah bank melihat kelancaran perputaran usaha melalui rekening. *Kedua* langsung ke lokasi usaha nasabah, dengan melihat pembukuan, barang-barang usaha secara berkala, baik dua minggu sekali atau dapat sebulan sekali, hal ini dilakukan oleh staf bagian marketing Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh²⁵.

Kemudian nasabah dapat menjalankan kewajibannya dengan melakukan bagi hasil keuntungan usahanya sesuai dengan porsi pokok (*hi'ah*) yang dimiliki dan juga membeli porsi pokok (*hi'ah*) bank sebagaimana yang telah disepakati bersama. Hal ini dilakukan setiap bulannya hingga porsi pokok (*hi'ah*) bank terus menurun hingga seluruh *hi'ah* menjadi milik nasabah 100%. Bagi hasil yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh menggunakan

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*

sistem *anuitas*²⁶, di mana hal ini menghasilkan pola angsuran porsi pokok yang semakin lama semakin besar sedangkan porsi margin yang semakin lama semakin mengecil, dikarenakan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah²⁷. Akad *musy rakah mutan qi ah* akan berakhir dengan sendirinya setelah kepemilikan menjadi penuh milik nasabah.

Perikatan dengan menggunakan akad *musy rakah mutan qi ah* ini menyebabkan ikut terjadinya perikatan dengan akad *musy rakah*, akad *ijarah*, dan akad *bai'*. Akad *musy rakah* nya merupakan penyertaan modal secara bersama-sama antara para pihak yaitu bank dan nasabah. Akad *ijarah* nya terletak pada objek *musy rakah mutan qi ah* yang dapat disewakan, baik disewakan kepada pihak ketiga maupun disewakan oleh nasabah sendiri. Sedangkan akad *bai'* terletak pada pembelian porsi pokok bank oleh nasabah sehingga porsi pokok bank menjadi habis.

Contoh dari pembiayaan *refinancing* dengan akad *musy rakah mutan qi ah* adalah sebagai berikut:

A. Ketentuan Pencarian Fasilitas

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Skema | : <i>Musy rakah Mutan qi ah</i> |
| 2. Tujuan | : Modal kerja usaha kontraktor |
| 3. Pencairan | : Rp. 600.000.000,00 |
| 4. Jangka Waktu | : 36 bulan |
| 5. Angsuran | : Rp. 21.020.239,33 |
| 6. Proyeksi penjualan | : Rp. 21.792.942.236,00 /tahun atau
Rp. 1.816.078.519,68 / bulan |
| 7. Nisbah | |
| • Bank | : 1,16% dari realisasi penerimaan proyek setiap bulannya |

²⁶ Anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Lihat Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 282

²⁷ Hasil wawancara dengan Winanrdi ..., tanggal 22 Januari 2018

- Nasabah :98,84% dari realisasi penerimaan proyek setiap bulannya
- 8. Rekening Pencairan :-
- 9. Rekening Pendebetan Angsuran :-
- B. Biaya-biaya
 1. Biaya Asuransi Kerugian Jaminan :Rp. 2.773.000,00
 2. Biaya Notaris :Rp. 6.500.000,00
 3. Biaya Administrasi :Rp. 6.000.000,00²⁸

Berdasarkan contoh dari pembiayaan *refinancing* dengan akad *musyarakah mutan qi ah* yang telah disebutkan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa proyeksi penjualan didasarkan atas penaksiran bank terhadap harga pasar dan daerah yang menjadi objek aset *musyarakah mutan qi ah*. Angsuran ini disetor nasabah selama 3 tahun (36 bulan). Sedangkan besarnya perhitungan biaya administrasi adalah 1% dari dana pencairan yang dilakukan oleh bank dan untuk biaya asuransi dan biaya notaris perhitungannya dilakukan oleh masing-masing lembaga yang terkait.

C. Pembebanan Biaya Operasional Akad Musyarakah Mutan qi ah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa semua biaya yang timbul dalam pembiayaan *refinancing* akad *musyarakah mutan qi ah* ini menjadi beban nasabah dan wajib dibayar di awal, sebelum pencairan dana pembiayaan. Nasabah wajib menyetor biaya-biaya ini ke rekeningnya, kemudian bank akan mendebet dana tersebut. Setelah semuanya didebet oleh bank, barulah pencairan dana dapat

²⁸ Hasil wawancara dengan Winardi Staf Marketing..., pada tanggal 4 Mai 2018

dilakukan²⁹. Kebijakan pelunasan di awal ini dilakukan karena bank tidak ingin dana pencairan mengalami pengurangan. Seperti pada perbankan konvensional, di mana biaya-biaya yang timbul dipotong dari pencairan pembiayaan, dalam hal ini pencairan dana terlebih dahulu baru kemudian dilakukan pemotongan atas biaya-biaya. Perbankan syariah memandang hal tersebut tidak sesuai dengan syariah karena mereka menganggap hal tersebut mengingkari janji.

Adapun biaya-biaya yang timbul dari perikatan pembiayaan *refinancing* dengan akad *musyarakah mutan qi ah* untuk tujuan usaha pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh adalah sebagai berikut:

1. Biaya administrasi

Biaya administrasi pada pembiayaan ini adalah biaya yang dibebankan kepada nasabah, yang timbul akibat pengurusan atau terkait sebelum proses akad atau sebelum proses persetujuan pembiayaan yang diberikan hingga berakhirnya akad pembiayaan tersebut. Biaya administrasi yang ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh adalah sebesar 1% (ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri) dari plafond pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah³⁰. Sebagai contoh pada penelitian ini seperti yang telah dipaparkan di atas: Nasabah mengajukan pembiayaan *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutan qi ah*, dengan tujuan modal kerja usaha kontraktor yang kemudian telah disetujui oleh bank dan bank telah melakukan penaksiran (*taqwimal 'ur dh*) terhadap objek yang diajukan, atas hasil taksiran tersebut bank setuju untuk memberikan pembiayaan sebesar Rp. 600.000.000,00 (plafond pembiayaan)

²⁹ Hasil wawancara dengan Winardi..., tanggal 22 Januari 2018

³⁰ Hasil wawancara..., tanggal 22 Januari 2018

jumlah tersebut merupakan bagian penyertaan modal *musy rakah* dari Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh. Sehingga biaya administrasi yang harus disetorkan nasabah adalah sejumlah: Rp. 600.000.000 X 1% = Rp. 6.000.000,00.³¹

Menurut penulis penetapan biaya administrasi sebesar 1% dari plafond pembiayaan seperti yang ditetapkan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh tidak boleh dilakukan karena hal ini menyamai dengan pengambilan keuntungan pada pinjaman yang diberikan. Pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh sendiri tidak mampu menjelaskan mengenai rincian ataupun manfaat dari biaya administrasi yang ditetapkan. Namun jika biaya administarasi ini jelas rincian dan manfaatnya, maka boleh saja diberlakukan sesuai dengan kebutuhan pada saat proses akad bukan berdasarkan prosentase plafond pembiayaan.

2. Biaya asuransi

Terdapat tiga asuransi dalam akad pembiayaan ini, yaitu asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kerugian jaminan. Asuransi-asuransi tersebut digunakan sesuai dengan kebutuhan nasabah, jika nasabah merupakan perorangan maka asuransi yang dipakai adalah asuransi jiwa (untuk mengcover resiko meninggal pada nasabah) dan asuransi kebakaran (untuk mengcover objek *musy rakah mutan qi ah* dari kebakaran). Sedangkan jika nasabah merupakan perusahaan atau badan hukum maka asuransi yang digunakan adalah asuransi kerugian jaminan (untuk mengcover apabila perusahaan mengalami kerugian dan tidak mampu untuk melakukan kewajibannya).³²

³¹ Hasil wawancara dengan winardi... pada 4 mei 2018

³² *Ibid*

Perusahaan asuransi yang digunakan juga merupakan perusahaan asuransi syariah dan telah menjadi rekanan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, seperti asuransi Takaful dan Jasindo Syariah. Asuransi yang digunakan pada contoh yang telah disebutkan pada poin sebelumnya adalah asuransi kerugian jaminan karena merupakan bentuk usaha yang diajukan oleh perusahaan di mana jumlah biaya asuransi yang harus disetorkan oleh nasabah adalah sejumlah Rp.2.773.000,00. Jumlah ini didapatkan dari hasil perhitungan berikut ini:

Harga pertanggungan : Rp. 600.000.000,00
 Suku Premi : 4,560‰ (peraturan OJK mengenai *rate* dalam asuransi)
 Jumlah Premi : Perhitungan Premi
 $4,560 \times \text{Rp.}600.000.00 \div 1000 = \text{Rp.} 2.736.000$
 Biaya Polis + Materai = Rp. 37.000
 = Rp. 2.773.000

Harga Premi	Biaya Polis + Materai
0 – 249.000	Rp. 31.000
250.000 – 999.000	Rp. 34.000
1.000.000 – seterusnya	Rp. 37.000 ³³

Perhitungan biaya asuransi dilakukan setelah pihak bank menaksir seluruh harga pembiayaan sehingga dapat dengan mudah pihak asuransi menentukan *rate* yang digunakan untuk menghitung biaya asuransi yang harus dikeluarkan oleh nasabah. *Rate* yang digunakan asuransi terbagi kedalam 3 kelas yaitu: kelas 1 bangunan permanen, kelas 2 bangunan semi permanen, dan kelas 3 bangunan kayu. Setiap kelas mempunyai *rate* yang berbeda-beda, berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa semakin besar harga premi maka akan semakin besar pula harga polisnya. Contoh yang dipaparkan di atas termasuk ke dalam bangunan

³³ Hasil wawancara dengan Sartika, pegawai Asuransi Jasindo Syariah, tanggal 14 Mei 2018

kelas 1 dengan jenis ruko, sehingga *ratenya* adalah sebesar 4,560%₀ yang kemudian dikalikan dengan besarnya plafond pembiayaan dan dibagi 1000 untuk menentukan hasil yang kemudian ditambah dengan biaya polis dan materai. Dari penjumlahan tersebut munculah jumlah akhir biaya asuransi yang harus dikeluarkan oleh nasabah yang kemudian harus disetorkan pada Bank Syariah Mandiri.

3. Biaya notaris dan biaya pengikatan agunan

Pengertian dan wewenang notaris telah dijelaskan pada bab sebelumnya, notaris yang digunakan merupakan rekanan dari Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, begitupun mengenai pengikatan agunan yang juga dilakukan oleh notaris yang sama. Untuk lebih menjamin pengembalian modal bank dengan tertib sebagaimana mestinya berdasarkan akad ini, nasabah menjaminkan barang kepada bank dan memberikan agunan lain yang dianggap cukup dan dapat diterima oleh bank, dan pengikatannya sebagai agunan akan dibuat dalam suatu bentuk akta tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Objek dari pembiayaan *refinancing* akad *musy rakah mutan qi ah* ini wajib dijadikan agunan, hal ini sesuai dengan perjanjian (yang terdapat dalam lampiran) yang telah disepakati oleh masing-masing pihak.

Sebelum melakukan pengikatan agunan, bank terlebih dahulu melakukan penaksiran terhadap Hak Tanggungan (objek akad *musy rakah mutan qi ah* yang dijadikan agunan), di mana objek tersebut harus bernilai lebih tinggi dari

plafond pembiayaan yang diberikan oleh bank³⁴. Setelah dilakukan penaksiran tersebut barulah diserahkan kepada pihak notaris untuk dilakukan pengikatan dan juga perhitungan mengenai biaya notaris sekaligus pengikatan agunannya. Perhitungan biaya untuk notaris adalah mengalikan plafond pembiayaan dengan 0.3% (jumlah yang telah ditetapkan oleh pihak notaris)³⁵ dan untuk pengikatan agunan adalah mengalikan taksiran dari Hak Tanggungan dengan 0.5% (jumlah yang juga telah ditetapkan oleh notaris) dan kemudian menambahkan dengan biaya BPN (biaya ini telah ditentukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional provinsi Aceh). Kemudian biaya notaris dijumlahkan dengan biaya pengikatan agunan dan hasil penjumlahan tersebut harus dibayar oleh nasabah. Contoh perhitungannya adalah sebagai berikut:

Plafond Pembiayaan	: Rp. 600.000.000,00
Nilai Hak Tanggungan (HT)	: Rp. 750.000.000,00
Biaya akad (notaris)	: Rp. 600.000.000 X 0.3%
	= Rp. 1.800.000
Biaya pengikatan HT	: Rp.750.000.000 X 0.5 %
	= Rp. 3.750.000 + Rp. 950.000 (biaya BPN)
	= Rp. 4.700.000

Jadi biaya seluruhnya adalah Rp. 1.800.000 + Rp. 4.700.000 = Rp. 6.500.000

Dengan demikian untuk biaya notaris dan pengikatan agunan pada pembiayaan *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutan qi ah* dengan tujuan modal kerja usaha kontraktor yang harus dibayarkan adalah sejumlah Rp. 6.500.000,00

³⁴ Hasil wawancara dengan Nida sebagai pihak notaris rekanan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh pada 7 Mei 2018

³⁵ *Ibid*

D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembebanan Biaya Operasional Akad Musy rakah Mutan qi ah

Perikatan kerja sama yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dan nasabah dengan akad *musy rakah mutan qi ah* adalah suatu akad yang masing-masing pihak menjadi mitra dan sama-sama memberikan kontribusi berupa sejumlah modal, dan keuntungan dibagi sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak. Selain itu nasabah juga secara bertahap membeli porsi modal bank, sehingga kepemilikan usaha menjadi sepenuhnya milik nasabah. Untuk memperoleh pembiayaan dengan akad *musy rakah mutan qi ah* nasabah wajib mengikuti prosedur pada perbankan syariah, berupa syarat, data-data yang harus dilengkapi dan juga biaya operasional dalam pengikatan akad tersebut.

Biaya operasional tidak terlepas dari suatu proses transaksi guna melancarkan proses perikatan antara nasabah dan bank. Dalam akad ini muncul beberapa beban biaya seperti yang telah dipaparkan di atas. Proses administrasi dalam Islam dapat dipandang sebagai bukti bahwa kedua belah pihak telah berserikat, dan sebagai pencatatan untuk transaksi yang tidak tunai, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Allah SWT dalam Alquran surah *al-Baqarah* ayat 282, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ وَاسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ أَوْ كَانَ وَاحِدًا فَلْيَمْلِكْ وَهُوَ عَلَيْهِ بِالْعَدْلِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا

يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ
عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ
فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah megajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakannya (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Rabbnya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun dari pada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tidak ada dua orang lelaki, maka boleh seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, agar jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya, yang demikian itu lebih adil disisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak menimbulkan keraguanmu, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah menulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian) maka sungguh hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberkan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Dalam ayat ini Allah SWT menganjurkan kepada manusia untuk membuat perikatan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu untuk melakukan perikatan, dan juga mengenai syarat untuk menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai

jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/atau benda ini menjadi bukti atas terjadinya perikatan tersebut³⁶.

Akad *musy rakah mutan qi ah* tergolong sebagai transaksi yang tidak tunai, maka dari itu diperlukan adanya pencatatan yang rinci mengenai isi, tanggung jawab, pelanggaran, jaminan dan semua hal yang berkaitan dengan perikatan akad *musy rakah mutan qi ah*. Pencatatan perikatan ini dilakukan oleh notaris (rekanan Bank) jika pembiayaan yang diambil di atas Rp.200.000.000,00 namun jika pembiayaan yang diambil dibawah itu maka perikatan/perjanjian ditulis oleh pihak bank saja. Penandatanganan kontrak yang telah disepakati disaksikan oleh saksi-saksi dari pihak bank dan juga pihak nasabah. Pencatatan dengan jelas seperti ini di kemudian hari dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila terjadinya perselisihan di antara kedua belah pihak.

Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bahwa beban biaya pada akad *musy rakah mutan qi ah* ini seluruhnya dibebankan kepada nasabah dan wajib disetorkan sebelum pencairan dana pembiayaan. Hal ini tentu saja bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musy rakah Mutan qi ah* pada diktum keempat nomor 5 (lima) dari fatwa DSN tersebut dinyatakan bahwa perolehan aset *musy rakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Pembebanan seluruh biaya tersebut kepada nasabah juga bertentangan dengan perjanjian yang telah dibuat oleh pihak bank pada pasal 1 nomor 4 (empat) di mana dalam perjanjian disebutkan bahwa biaya tambahan, berarti suatu jumlah

³⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah...*, hlm. 98.

pembayaran dan setiap pengeluaran yang harus dilakukan oleh bank. Berkaitan dengan kepemilikan objek *musy rakah mutan qi ah* serta pemeliharaan objek *musy rakah mutan qi ah* yang tidak atau belum tercakup dalam biaya pemeliharaan.

Biaya-biaya yang timbul dalam perikatan akad *musy rakah mutan qi ah* ini seharusnya menjadi beban bersama karena termasuk dari bagian kepemilikan objek *musy rakah mutan qi ah* seperti biaya notaris dan asuransi, untuk biaya administrasi penulis setuju jika biaya ini dibebankan kepada nasabah karena menurut penulis biaya tersebut untuk proses operasional sebelum, saat, dan telah terjadinya pengikatan akad *musy rakah mutan qi ah*. Hanya saja untuk penetapan biaya administrasi seharusnya dilakukan tidak berdasarkan prosentase plafond pembiayaan, di mana hal ini menyamai pengambilan keuntungan yang ditetapkan pada bank konvensional pada pembiayaan kredit. Menurut penulis seharusnya biaya administrasi ditetapkan sesuai dengan kebutuhan pada saat proses akad. Sebagaimana dalam Alquran Surah *al-Baqarah* ayat 188, Allah berfirman:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ
بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para halim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui”.

Ayat di atas mengharamkan kita untuk memakan harta orang lain secara tidak benar. Harta orang lain itu tidak halal, kecuali diperoleh melalui cara-cara yang ditentukan oleh Allah seperti pewarisan, hibah, dan transaksi yang sah dan dibolehkan. Pada kasus di atas biaya administrasi yang ditetapkan oleh bank merupakan sebuah keuntungan tersendiri bagi pihaknya hal ini dapat dikatakan memakan harta orang lain secara tidak benar (batil) karena mengambil manfaat dari pinjaman yang diberikan dan dikhawatirkan akan jatuh ke dalam riba. Imam Malik mengatakan:

لَا يَنْبَغِي لِصَاحِبِ الْمَالِ أَنْ يَشْتَرِطَ لِنَفْسِهِ شَيْئًا مِنَ الرَّيْحِ خَالِصًا دُونَ الْعَامِلِ وَلَا يَنْبَغِي
لِلْعَامِلِ أَنْ يَشْتَرِطَ لِنَفْسِهِ شَيْئًا مِنَ الرَّيْحِ خَالِصًا دُونَ صَاحِبِهِ³⁷

Artinya: “Tidak pantas bagi pemilik modal mensyaratkan keuntungan atau laba tertentu buat dirinya sendiri dan mengesampingkan kawan yang mengelolanya. Demikian juga sebaliknya.”

Implementasi penerapan biaya administrasi pembiayaan, pada bank syariah hampir seluruhnya diterapkan pada seluruh akad pembiayaan. Sementara peraturan/regulasi maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional belum mengatur secara rinci mengenai hal tersebut. Saat ini pembebanan biaya administrasi kepada nasabah dalam perbankan syariah masih diatur hanya untuk produk-produk simpanan saja. Penulis berpendapat bahwa biaya administrasi dibolehkan selama biaya tersebut jelas dan bermanfaat dalam proses transaksi pembiayaan yang diajukan. Selama ini bank hanya menginformasikan total biaya administrasi yang

³⁷ Abid Bisri Musthofa, *Terjemah Muwaththa' Imam Malik*, (Semarang: C.V Asy Syifa', 2010), hlm.301

harus ditanggung oleh nasabah tanpa menyebutkan rinciannya. Keterbukaan terhadap rincian biaya administrasi sangat penting dalam rangka keterbukaan dengan perasaan saling ridha, karena biaya administrasi dibebankan kepada nasabah. Sehingga hal tersebut menjadi jelas peruntukannya dan juga dapat dipertanggung jawabkan.

Menurut Irfan Syauqi Beik terdapat dua syarat utama yang harus dipenuhi dalam biaya administrasi yaitu:

1. Biaya administrasi ini harus didasarkan pada perhitungan *riil* biaya yang digunakan untuk melaksanakan sebuah transaksi. Misalnya, biaya materai, biaya pengurusan dokumen, biaya upah untuk survey, biaya komunikasi, dan lain-lain. Sehingga angka yang keluar memang benar mencerminkan nilai *rill* administrasi yang dilakukan.
2. Prosentase biaya administrasi ini hendaknya tidak dihubungkan dengan besarnya angka pembiayaan yang diberikan, kecuali jika memang prosentase tersebut mencerminkan biaya *rill* yang dikeluarkan untuk keperluan pengikatan akad.³⁸

Pembebanan seluruh biaya secara sepihak kepada nasabah, tidak boleh dilakukan meskipun hal tersebut tidak menyebabkan tidak sahnya akad *musy rakah mutan qi ah*, namun hal ini mengandung ketidakadilan, di mana pihak nasabah sendiri belum melakukan kegiatan usahanya tetapi harus menanggung seluruh beban biaya. Hal ini dapat menyebabkan berkurangnya

³⁸ <https://m.republika.co.id> diakses pada 7 November 2017

modal nasabah dan juga bertentangan dengan prinsip ekonomi syariah tentang keadilan. Dalam Alquran surah *al-Na l* ayat 90 Allah berfirman:

اِنَّ اللّٰهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْاِحْسَانِ وَاِتْيَاِ ذِي الْقُرْبٰى وَيَنْهٰى عَنِ الْفَحْشَاِءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ
يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُوْنَ

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi bantuan kepada kerabat, dan dia melarang (melakukan) perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran”.

Menurut al-Qurtubi, adil adalah “bagus dan imbang”.³⁹ Pada perikatan *musy rakah mutan qi ah* antara nasabah dan pihak Bank Syariah Mandiri terjadi ketidakseimbangan di mana seluruh beban biaya ditanggung oleh nasabah secara sepihak. Semestinya beban biaya tersebut ditanggung bersama oleh nasabah dan bank, karena biaya tersebut termasuk ke dalam biaya perolehan aset *musy rakah mutan qi ah*. Hadis riwayat Bukhari dari Muhammad bin Abdullah bin al-Mutsanna berbunyi:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْمُثَنَّى قَالَ حَدَّثَنِي أَبِي قَالَ حَدَّثَنِي ثُمَامَةُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ أَنَسٍ أَنَّ أَنَسًا حَدَّثَهُ أَنَّ أَبَا بَكْرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ كَتَبَ لَهُ فَرِيضَةَ الصَّدَقَةِ الَّتِي فَرَضَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ وَمَا كَانَ مِنْ خَلِيطَيْنِ فَإِنَّهُمَا يَتَرَا جَعَانَ بَيْنَهُمَا بِالسَّوِيَّةِ (رواه البخارى)⁴⁰

³⁹ Syeikh Imam Al-Qurtubi, *Tafsit Al-Qurtubi*, alih bahasa Dudy Rasyadi, (Jakarta:Pustaka Azzam,2009) hlm. 414

⁴⁰ Al-Bukh r , *Shahih Bukh r* , (Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1971), hlm.123.

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin’Abdullah bin Al Mutsanna berkata, telah menceritakan kepadaku Tsumamah bin ‘Abdullah bin Anas bahwa Anas menceritakan kepadanya bahwa Abu Bakar radiliallahu’anhu menetapkan kewajiban sedekah kepadanya sebagaimana Rasulullah Saw telah mewajibkannya. Dia berkata: “dan dua orang yang telah bercampur (hewan ternak keduanya) hendaklah keduanya berdamai dengan menanggung beban yang sama”. (HR Bukh r)

Dari hadis di atas dapat diketahui bahwa apabila dua harta telah bercampur maka keduanya harus menanggung terhadap beban yang timbul akibat terjadinya perikatan. Dengan demikian pada kasus perjanjian antara nasabah dan Bank Syariah Mandiri dengan akad *musy rakah mutan qi ah* seharusnya beban yang timbul ditanggung secara bersama-sama selain itu akad *musy rakah mutan qi ah* juga termasuk ke dalam katagori akad kerjasama, yang sudah semestinya dalam pelaksanaannya para pihak haruslah menanggung beban kerugian dan keuntungan secara bersama-sama.

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka pada bab penutup ini penulis akan merangkum kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian terhadap beban biaya akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh sebagai berikut:

1. Akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh diaplikasikan pada pembiayaan *refinancing* (pembiayaan ulang) dan pada pembiayaan pegawai (khusus untuk pegawai tetap BSM cabang Banda Aceh) Pembiayaan *refinancing* ini bersifat produktif, yaitu dalam bentuk usaha yang dikelola oleh nasabah. Sedangkan pembiayaan pegawai dikhususkan bagi pegawai Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yang ingin memiliki tempat tinggal. Biaya-biaya yang timbul dari perikatan akad *musy rakah mutan qi ah* ini terdiri dari, biaya administrasi (1% dari total pembiayaan), biaya asuransi sesuai dengan harga pertanggungan yang dikali dengan *rate* yang telah diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan, Biaya pengikatan agunan sebesar 0.5 % dari plafond pembiayaan, dan biaya akad notaris 0.3% dari plafond pembiayaan. Biaya-biaya tersebut dibebankan seluruhnya kepada nasabah dan wajib disetorkan ke rekening nasabah untuk kemudian didebet oleh bank, setelah semua didebet barulah pencairan dana pembiayaan dapat dilakukan. Nisbah bagi hasil antara nasabah dan bank ditentukan sesuai dengan proporsional aset milik masing-masing. Dan sistem yang digunakan

bank dalam nisbah bagi hasil ini adalah sistem *anuitas* dimana hal ini menghasilkan pola angsuran porsi pokok yang semakin lama semakin besar sedangkan porsi margin yang semakin lama semakin mengecil, dikarenakan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah.

2. Menurut hukum Islam, praktek beban biaya akad *musy rakah mutan qi ah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh yang seluruhnya dibebankan kepada nasabah mengandung ketidakadilan dan terdapat unsur riba dalam biaya administrasi, di mana biaya administrasi tersebut ditetapkan melalui persentase pembiayaan yang diambil oleh nasabah. Seharusnya biaya administrasi dapat ditetapkan sesuai dengan kebutuhan pada proses pengikatan akad *musy rakah mutan qi ah*, sehingga ada kejelasan rincian mengenai biaya adminstarai dan bank juga dapat mempertanggung jawabkannya. Praktek pembebanan biaya secara sepihak tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariaah Nasional Nomor. 73/DSM-MUI/XI/2008 tentang *musy rakah mutan qi ah* di mana dalam fatwa disebutkan bahwa biaya perolehan aset *musy rakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Dalam hal ini Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh belum mengimplementasikannya sesuai dengan yang difatwakan.

B. Saran

Dari keseluruhan penelitian yang penulis lakukan, terdapat beberapa masukan atau saran yaitu:

1. Diharapkan kepada perbankan syariah agar menjalankan kegiatannya sesuai dengan hukum Islam, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *musyarakah mutanqiah*. Mengenai beban biaya sebaiknya pihak perbankan syariah mendiskusikan kembali kepada nasabah, apa yang menjadi tanggungan nasabah dan tanggungan bersama.
2. Perhitungan biaya administrasi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh diharapkan berdasarkan kebutuhan dalam proses pengikatan akad, bukan berdasarkan persentase plafond pembiayaan sehingga hal tersebut tidak memberatkan nasabah dan juga tidak mengurangi modal nasabah dalam melakukan usahanya. Atau biaya administrasi juga dapat dimasukkan dalam nisbah bagi hasil, sehingga nasabah dapat melunasinya setelah menjalankan kegiatan usahanya. Penulis juga berharap adanya penelitian lanjutan yang khusus membahas mengenai penetapan biaya administrasi pada produk pembiayaan bank Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqih Muamalat* Jakarta: Prenadamedia Group, 2010
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010
- Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Juz III, Beirut: Darul Fikri
- Abdul Qadir Syaibah, *Syarah Bulughul Maram Fiqh Islam* vol 5, Jakarta: Darul Haq, 2007
- Abid Bisri Musthofa, *Terjemah Muwaththa' Imam Malik*, Semarang: C.V Asy Syifa', 2010
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013
- Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqih Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Al-Bukh r , Muhammad ibn Ism ' l Ab ' Abdill h, *Shahih Bukh r* , Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1971
- Anthony A. Atkinson, dkk, *Akuntansi Manajemen* edisi ke lima Jilid 1 (terj. Miranti kartika Dewi), Jakarta: PT Indeks, 2009
- Armanto Witjaksono, *Akuntansi Biaya*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Darsono, Ali Sakti, Siti Astiyah, dkk, *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010.
- Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana 2006.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Iman Firmansyah, *Akutansi Biaya itu Gampang*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2014
- Imam Al-Qurtubi, *Tafsit Al-Qurtubi*, alih bahasa Dudy Rasyadi, (Jakarta:Pustaka Azzam,2009)

- Kasmir dan jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarta: Kencana, 2005
- Lapoliwa, N dan Daniel S. Kuswandi, *Akuntansi Perbankan Akuntansi Transaksi Bank Dalam Valuta Rupiah*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2000.
- Mahmud Yunus, *kamus Arab-Indonesia*, Jakarta: Hidakarya Agung, 1989
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah* Jakarta: Kencana, 2012
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Marzuki Abu Bakar, *Metodologi Penelitian*, Banda Aceh, 2013.
- Matz Milton F. Usry, Adolph *Akuntansi Biaya dan Pengendalian*, Jakarta: Erlangga,
- Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012
- Munawwir,A.W. *kamus Al-Munawir*, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997
- Mulyadi, *Akuntansi Biaya*, Edisi Keenam, yogyakarta: STEI YKPN, 2001
- Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, alih bahasa Shuhabuddin, cet.1 Jakarta Gema Insani Perss, 1999.
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Quraish shihab,M. *Tafsir Al-Misbah Pesan Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, Jakarta: Lentera Hati, 2005
- Rizal yaya, Aji Erlangga, dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2009
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* Surakarta: Insan Kamil, 2016
- Simamora, Henry *Akuntansi Manajemen*, Jakarta: Salemba Empat, 2002
- Soemarsono, *Standar Akuntansi Keuangan* Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2000
- Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat,2011
- Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2013.

- Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Rosdakarya, 2006
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014
- Supriyono, *Akuntansi Biaya*, Edisi Kedua, Yogyakarta: BPFE, 2000
- Syafi'i Antonio, *Bank dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Umar Chapra, M. dkk, *Keuangan Dan Investasi Syariah; Sebuah Analisis Ekonomi*, Banda Aceh: Yayasan Pena, 2008.
- Wahbah az-Zuhaili, *Fqah Al-Islam Wa Adilatuhu* Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'I 2*, Jakarta: Almahira, 2010.
- William K.Carter, *Akuntansi Biaya* edisi 14 buku 1, diterjemahkan oleh:Krista, Jakarta: Salemba Empat, 2009
- Putri Balkis, *Pembebanan Biaya Operasional Terhadap Produk Tabungan Wadi'ah Yad Ad – Damanah (Syudy Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng Banda Aceh)*, (skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan HUKUM UIN Ar – Raniry, 2014.
- Shoifurrahmah, *Analisis Perbandingan Antara Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah di Banda Aceh (Studi Kasus: Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri)*, (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2016.
- Raudhatul Hayah, *Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bnak Muamalat Indonesia Cabang banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)* (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar- Raniry, 2016.
- Undang-Undang dan Fatwa Dewan Syariah Nasional:
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
- Fatwa DSN-MUI No:89/DSN-MUI/XII/2013 Tentan pembiayaan Refinancing
- Fatwa Dewan Syriah Nasional, Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musy rakah Mutan qi ah*

Fatwa DSN-MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *musyarakah*.

<http://www.ojk.go.id>

http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bak/pinjaman_lunak.aspx,

www.syariahmandiri.co.id

www.journal.uinjkt.ac.id

www.wikipedia.org

Wawancara dengan Winardi, *Staf Ahli Marketing* Bank Mandiri Syariah Cabang Banda Aceh pada tanggal 22 Januari 2018

Wawancara dengan Nida, Pegawai Notaris rekanan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh pada tanggal 7 Mei 2018

Wawancara dengan Sartika, pegawai Asuransi Jasindo rekanan Bank Syariah Mandiri Cabnag Banda Aceh pada tanggal 14 Mei 2018.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Nomor: 1750/Un.08/FSH/PP.00.9/05/2017

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

- Memang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Memingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
bertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Prof. Dr. Iskandar Usman, MA Sebagai Pembimbing I
b. Ihdil Karim Makinara, S.H.I., SH., MH Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) ;

N a m a : Cut Intan Rizki Al-Amir
N I M : 121309894

Prodi : HES

J u d u l : Beban Biaya Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Perspektif Iltizam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh)

kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;

sempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 16 Mei 2017

D e k a n

W. Khairuddin

Pembusuan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Cut Intan Rizki Al-Amir
Tempat/Tanggal Lahir : Banda Aceh, 16 Januari 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kebangsaan/Suku : Indonesia/Aceh
Status : Belum Kawin
Alamat : Jl. Sultan Alaidin Johansyah No. 19 Seutui
Email : intancut39@gmail.com

Data Orang Tua

- a. Ayah : Ir. Teuku Amiruddin
- b. Pekerjaan : Swasta
- c. Ibu : Nurlis S.Pd
- d. Pekerjaan : Guru
- e. Alamat : Jl. Sultan Alaidin Johansyah No.19 Seutui

Riwayat Pendidikan

- a. MDN 110 Percontohan Banda Aceh, (2001 – 2007)
- b. SMP Islam DARul Ulum Banda Aceh, (2007 – 2010)
- c. MAN MODEL Banda Aceh, (2010 – 2013)
- d. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (HES), (2013-2018)

Demikianlah daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana semestinya.

Banda Aceh, 05 Agustus 2018

Cut Intan Rizki Al-Amir